



BEBAUUNGSPLAN NR. DÜ: 3.7

„HINTER DER MÜHLE – 7. ÄNDERUNG“

IN SINSHEIM - DÜHREN

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13a BAUGB

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis und Ziele des Bebauungsplanes

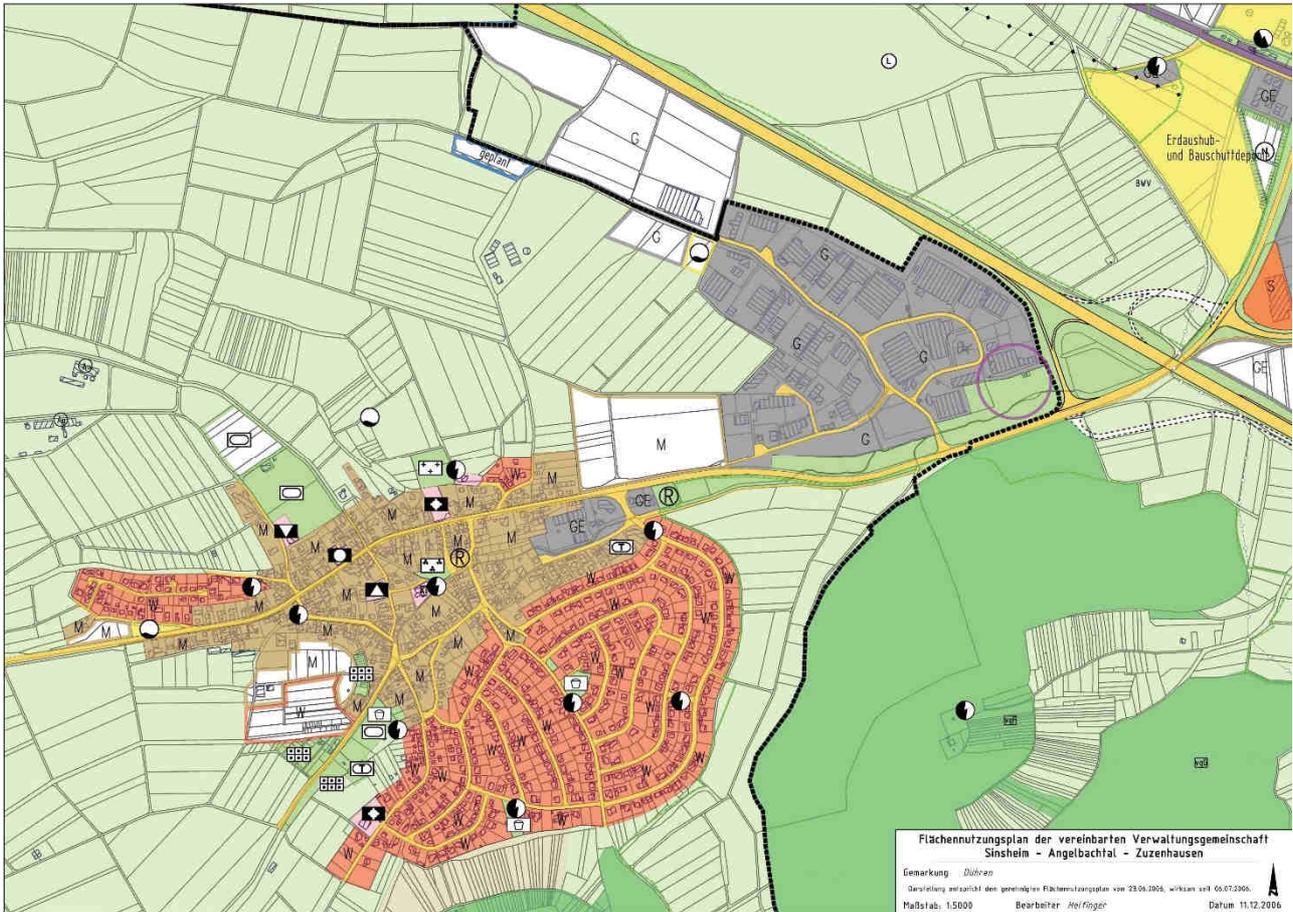
Das Industriegebiet „Hinter der Mühle“ in Sinsheim-Dühren ist nahezu vollständig bebaut. Erweiterungsflächen für ortsansässige Betriebe stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Firma Schmitt & Meissner GmbH, Kleines Feldlein 8, benötigt dringend Betriebserweiterungsflächen.

Die Stadt Sinsheim hat sich deshalb entschlossen, den Bebauungsplan zu ändern. Der Planbereich südlich des Weges Flurstück Nr. 5361, der bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden, damit der Betrieb die notwendige Erweiterung am bisherigen Betriebssitz vornehmen kann. Mit dem projektierten Bauvorhaben ist es dann möglich, mehrere LKW-Transporte täglich zu angemieteten Zwischenlagergebäuden an anderen Standorten einzusparen.

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dem ortsansässigen Unternehmen eine betriebliche Weiterentwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

2. Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan, Geltungsbereich ergänzt (lila Kreis)

In dem seit 06.07.2006 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen ist der südliche Bereich des vorliegenden Bebauungsplans als öffentliche Grünfläche und der nördliche Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

3. Planverfahren

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Außerdem wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht durchgeführt.

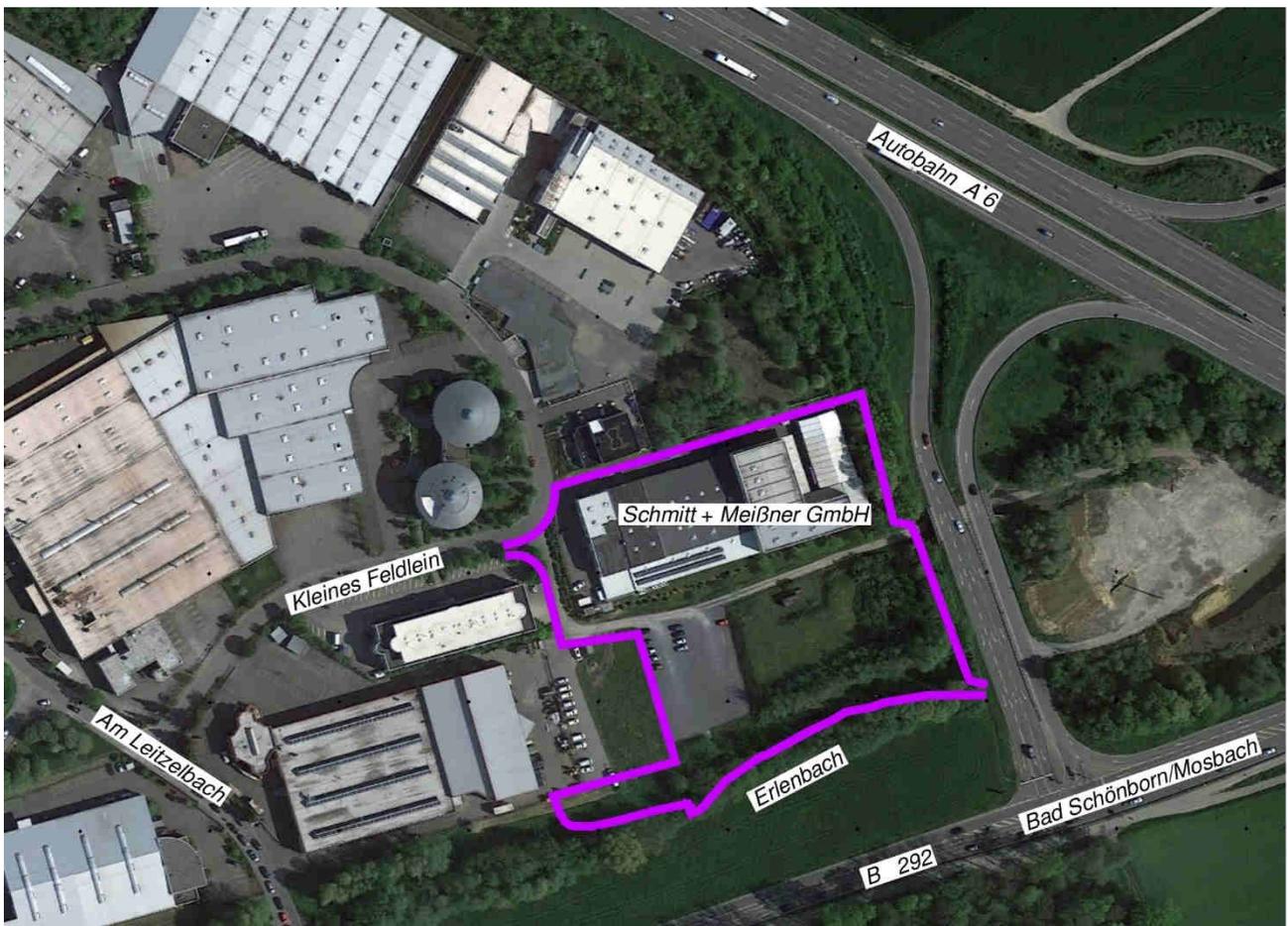
Dies ist möglich, da die im Bebauungsplan neu festgesetzte zulässige Grundfläche weniger als 20000 m² beträgt, nämlich nur ca. 4060 m² (ca. 5075 m² X 0,8 = 4060 m²).

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH - Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4. Lage / Nutzung / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich vom Stadtteil Dühren am südöstlichen Rand des Industriegebiets „Hinter der Mühle“. Westlich angrenzend befindet sich die Abfahrt der Autobahn A6. Am südlichen Gebietsrand verläuft der Erlenbach mit Aueflächen und anschließend die Bundesstraße B 292. Der Planbereich umfasst die Flurstücke mit den Nummern 5360 (tlw.), 5360/1, 5360/3, 5361 und 5415. Im nördlichen Gebietsteil auf Flurstück Nr. 5415 befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Schmitt & Meißner GmbH. Der westliche Teil des Flurstücks Nr. 5360/3 wird derzeit als Stellplatzfläche für die Mitarbeiter genutzt.



Übersichtsplan (Beschriftung u. Geltungsbereich (violette Linie) ergänzt)

© Google Earth

5. Städtebauliche Situation

Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Erweiterung des Industriegebiets werden die Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplans analog zu den Festsetzungen des bestehenden Planbereichs getroffen. Geändert wird der Bezugspunkt für die Höhenlage für die Gebäude. Statt des bisherigen Bezugspunktes, der sich von den jeweiligen Geländehöhen ableitet, wird nun als Bezugspunkt die Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH eingeführt. Für den südlichen Erweiterungsbereich ist wegen des niedriger liegenden Geländeneiveaus mit der EFH 162,5 m ü.NN eine um 1,5 m tiefer liegende EFH als im Bereich des bereits bestehenden Betriebsgeländes festgesetzt. Dabei wird berücksichtigt, dass im Erweiterungsbereich eine Lagerhalle projektiert ist, die von LKWs über Rampen angedient werden soll. Die notwendigen Rampenhöhen von ca. 1,2 m über der Hof- bzw. Straßenfläche bedingen die Festsetzung einer EFH, die ebenfalls ca. 1,2 m über der Straßenfläche liegt.

Damit eine funktionale Verbindung des bestehenden Betriebsgeländes nördlich des Weges Flurstück Nr. 5361 mit dem südlich des Weges gelegenen Erweiterungsgeländes möglich wird, ist im zentralen Planbereich die Überbauung des Weges ab einer Durchfahrts Höhe von 4,1 m ermöglicht. Dort ist eine Transportbrücke für den Warentransport zwischen beiden Teilen des Betriebsgeländes projektiert. Die Durchfahrtsmöglichkeit auf dem Weg bleibt erhalten, damit die östlich angrenzende Unterführung der Autobahnabfahrt erreichbar bleibt.

Im nördlichen Planbereich wird die überbaubare Fläche erweitert und an die bereits vorhandene Bebauung angepasst.

6. Entwässerung

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der Mischwasserkanalisation in der Straße „Kleines Feldlein“ und im weiteren Verlauf der Kläranlage Sinsheim zugeführt.

Aufgrund der Höhenlage des Plangebiets gegenüber der Anschlusskanalisation in der Straße „Kleines Feldlein“ ist eine Entwässerung im Freispiegelgefälle zur Anschlusskanalisation nicht möglich. Die Erweiterungsfläche ist mittels Hebeanlage zu entwässern.

Das anfallende Niederschlagswasser wird nach vorhergehender Behandlung und Retention in den Erlenbach als Vorfluter eingeleitet.

Das gesamte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird gemeinsam mit den Niederschlagsabwässern der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer getrennten Regenwasserkanalisation abgeleitet. Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird dabei in ein Mulden-Rigolen-System zur Reinigung und Zwischenspeicherung eingeleitet. Die Reinigung des Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung über eine ca. 25 cm mächtige Sandfilterschicht mit einer Karbonatsplittdecklage ($d = 5 \text{ cm}$). In der sich anschließenden Rohrrigole DN 300 erfolgt die Retention auf ein Niederschlagsereignis mit der Wiederkehrzeit von $TN = 100$ Jahren. Die Einleitung wird auf eine maximale Drosselwassermenge von 14,5 l/s in den Erlenbach begrenzt.

7. Erschließungsstraße

Der Weg Flst. Nr. 5361 soll zur Erschließungsstraße ausgebaut werden. Die Ausbauplanung erfolgt durch Ingenieurbüro Willi Michel GmbH, Friedrichstraße 15, 74889 Sinsheim.

Im westlichen Planbereich ist der Ausbau mit einer Straßenbreite von 6 m projektiert, um LKW-Begegnungsverkehr zu ermöglichen. Auf dem Betriebsgelände wird eine Rangierfläche für LKW geschaffen. In der Erschließungsstraße ist deshalb eine Wendemöglichkeit nicht erforderlich.

Im östlichen Planbereich werden die erforderlichen PKW-Stellplätze angesiedelt. LKW-Verkehr findet dort nicht statt, so dass eine Ausbaubreite von 5 m ausreicht.

8. Umweltbelange

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB auf die Umweltprüfung nach § 2a BauGB verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Hiervon unberührt bleibt die gesetzliche Verpflichtung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a BauGB, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden

Dem Plangebiet kommt eine sehr geringe bis geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden zu. Großteile des Plangebietes sind bereits bebaut und anthropogen überformt. Im Zuge der Betriebsflächenerweiterung kommt es zu weiteren Versiegelungen. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen (Zulässigkeit von als Gebäuden beabsichtigten Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Regelungen zum Umgang mit Oberboden, Ausführung notwendiger Lager- und Abstellflächen in wasserdurchlässigem Belag – außer bei Lagerung wassergefährdender Stoffe) wird der Eingriff minimiert.

Schutzgut Wasser Grundwasser

Die Plangebietsfläche wurde bereits durch den Ausbau des Industriegebiets und der Autobahn anthropogen überformt. Aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Zudem wird im Bebauungsplan auf die Anzeigepflicht einer unvorhergesehenen Grundwassererschließung gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg hingewiesen.

Oberflächengewässer

Der Erlenbach grenzt südlich direkt an das Plangebiet an. Der Abstand zur festgesetzten Baugrenze beträgt ca. 12,5 m. Die Gewässerstruktur ist in diesem Bereich laut Gewässerentwicklungsplan deutlich beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Befestigung der Flächen ist lokal mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen, da das anfallende Niederschlagswasser nicht im gewohnten Maße versickern bzw. verdunsten kann. Zur Minimierung der Auswirkungen wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen empfohlen, notwendige Lager- und Abstellflächen (soweit keine Lagerung wassergefährdender Stoffe) in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.

Niederschlagswasser / Dachwasser

Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird in einer getrennten Regenwasserkanalisation abgeleitet. Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser wird in ein Mulden-Rigolen-System zur Reinigung und Zwischenspeicherung eingeleitet. Dadurch wird die Einleitung des Niederschlagswassers in den Erlenbach verzögert und begrenzt.

Die zu erwartenden Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden bestmöglich minimiert.

Schutzgut Klima/Luft	Die Erweiterungsfläche hat kleinklimatisch gesehen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nur noch eine sehr geringe ausgleichende Funktion gegenüber den versiegelten Flächen der Autobahn sowie des umliegenden Industriegebiets. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch die zusätzliche Bebauung sind aufgrund der geringen Ausdehnung nicht zu erwarten. Die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus.
Schutzgut Pflanzen/Tiere Biotope	Der südliche Teil des Planungsgebietes, der für die geplanten Betriebserweiterungen umgenutzt werden soll, ist gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die geplanten Betriebserweiterungsflächen wird insbesondere diese öffentliche Grünfläche, die als extensives Grünland bzw. als Sukzessionsfläche (Röhricht, Hochstauden) zu erhalten und zu entwickeln ist, in Anspruch genommen und zerstört. Durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen (Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Regelungen zum Schutz zu erhaltender Gehölze während der Bauzeit, Regelungen zur Gestaltung unbebauter Flächen) ist der Eingriff minimiert.
Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	Naturschutzgebiete sind von der Umsetzung der Planung nicht betroffen. Ca. 80 m südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Unteres und Mittleres Elsenztal (Schutzgebietsnummer 2.26.042)“. Es befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes. Von der Planung betroffen ist das gesetzlich geschützte Biotop Nr.: 167192260387 „Bach nordöstl. Dühren - Dührener Mühle“, das südlich an das Plangebiet angrenzt. Durch die Anlage der vorgesehenen Entwässerungsmulde wird in dieses Biotop kleinräumig eingegriffen.
Schutzgut Landschaftsbild	Mit der Umsetzung der Planung wird die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche überbaut und die südöstliche Raumkante des gesamten Gewerbegebietes weitestgehend geschlossen. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Gebäudehöhe, Einfriedungen, Fassadengestaltung und Werbeanlagen sowie die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) minimiert.
Schutzgut Mensch	Das Plangebiet besitzt aufgrund der Vorbelastungen durch die Autobahn A 6, die Bundesstraße B 292 sowie die vorhandenen Gewerbeflächen keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die Wegeverbindung unter der Autobahn hindurch wird auch nach der Umsetzung der Planung weiterhin uneingeschränkt nutzbar sein. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Kultur- u. Sachgüter Im Planungsgebiet oder dessen Umgebung sind keine Kulturgüter bekannt. Störende Einflüsse auf Kultur- oder Sachgüter sind nicht zu erwarten.

9. Artenschutz

Ökologische Übersichtsbegehungen Im Rahmen der Planung wurde am 09.05.2018 eine ökologische Übersichtsbegehung durch die BIOPLAN Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung durchgeführt. Diese diente zur Aktualisierung der ökologischen Übersichtsbegehungen vom 20.02.2015 und 22.11.2012. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten. Aufgrund des möglichen Vorkommens von streng geschützten Arten von Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäischen Vogelarten sind folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu treffen:

Maßnahmen für Reptilien (Zauneidechsen) Bei Eingriffen in den Boden ist darauf zu achten, dass diese Arbeiten bei günstiger Witterung in der Aktivitätszeit der Zauneidechsen stattfinden. An der südlichen Grenze des Untersuchungsgebietes ist ein Bereich mit Eignung als Zauneidechsenhabitat zu schaffen (Gras-Kraut-Flur mit einzelnen Gebüschgruppen, Anlage von Versteck- und Sonnmöglichkeiten, angepasstes Mahdregime).

Maßnahmen für Brutvögel Gehölzfällungen sind nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen. Heckenstrukturen, die das Planungsgebiet umgeben, dürfen im Zuge der Baumaßnahmen (Geländeanschüttung) nicht beeinträchtigt werden. Es ist eine ausreichende Pufferzone von mind. 5 m zu belassen. Im Zuge der Bebauungsplanung sind potentiell entfallende Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe (wieder-) herzustellen.

Maßnahmen für Fledermäuse Fällungsmaßnahmen von Bäumen mit einem Durchmesser von mind. 30 cm sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Heckenstrukturen, die das Planungsgebiet umgeben, dürfen im Zuge der Baumaßnahmen (Geländeanschüttung) nicht beeinträchtigt werden. Besonders die Gehölzstrukturen am Dührener Bach (Erlenbach) sind als potentielle Leitstrukturen für Fledermäuse zu schützen. Es ist eine ausreichende Pufferzone von mind. 5 m zu belassen. Im Zuge der Bebauungsplanung sind potentiell entfallende Gehölzstrukturen im Untersuchungsgebiet selbst oder in räumlicher Nähe (wieder-) herzustellen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

Hinweis zum Arten-
schutz

Können die empfohlenen Maßnahmen nicht durchgeführt werden, so werden dringend spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse empfohlen.

10. Abstand zur Autobahn

Der Abstand der vorhandenen Bebauung auf dem Betriebsgelände der Fa. Schmitt & Meissner beträgt mit ca. 24,6 bis 30 m zum Fahrbahnrand der Autobahnabfahrt weniger als der nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) notwendige Abstand von 40 m. Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans ist mit der geplanten Baugrenze der Mindestabstand zum Fahrbahnrand der Autobahnabfahrt eingehalten.

Von den Fahrspuren der Autobahn A6 sind die vorhandenen bzw. geplanten Gebäude mehr als 100 m entfernt.

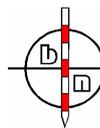
11. Planungsdaten

Geltungsbereich des Bebauungsplans	<u>1,49 ha</u>
Gewerbegebiet geplant	0,51 ha
Private Grünfläche	0,16 ha
Industriegebiet vorhanden	0,70 ha
Versorgungsfläche: Gasstation	0,02 ha
Verkehrsfläche	0,10 ha

Eberstadt, den 25.10.2018



Dipl. Ing. Andreas Braun
Beratender Ingenieur BDB



VERMESSUNGSBÜRO
BRAUN + NAGEL GmbH

Im Weidengrund 22/2 74246 Eberstadt
Tel. 07134 / 5103-225 Fax 5103-226