



Große Kreisstadt
Sinsheim
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Hinter der Mühle III“

Begründung

Entwurf

Planstand: 17.05.2019

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belan-
ge gemäß § 4 (2) BauGB sowie
der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB**

Stadt Sinsheim

in Zusammenarbeit mit

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLÄNER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Inhalt

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Die Stadt Sinsheim als Gewerbestandort | 3 |
| 2. | Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung | 3 |
| 3. | Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung | 4 |
| 4. | Bestehendes Planungsrecht auf angrenzenden Flächen..... | 4 |
| 5. | Ziele der Raumordnung | 4 |
| 6. | Rechtliche Grundlagen | 6 |
| 7. | Planinhalte | 7 |
| 7.1. | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 7.2. | Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen | 8 |
| 7.3. | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 7.4. | überbaubare Flächen | 9 |
| 7.5. | Bauweise | 9 |
| 7.6. | Ausweisung eines Sicht- und Blendschutz-Walls als „private Grünfläche“ | 10 |
| 7.7. | Pflanzbindung/Pflanzgebot | 10 |
| 8. | Satzung über Örtliche Bauvorschriften | 11 |
| 9. | Ver- und Entsorgung | 12 |
| 10. | Belange des Umweltschutzes | 12 |
| 11. | Altlasten | 14 |
| 12. | Flächenbilanz..... | 14 |

1. Die Stadt Sinsheim als Gewerbestandort

Die Stadt Sinsheim ist über das vorhandene überregionale Straßen- und Schienennetz eng mit anderen bedeutsamen Wirtschaftsräumen der Metropolregion Rhein-Neckar verbunden.

Aufgrund dieser guten Verkehrsinfrastruktur und der damit verbundenen hohen Mobilität ansässiger Firmen, verfügt die Stadt, im Vergleich zu anderen Regionen, über einen für die gewerbliche Wirtschaft wichtigen Standortvorteil sowie über einen hohen Anteil an produzierendem Gewerbe.

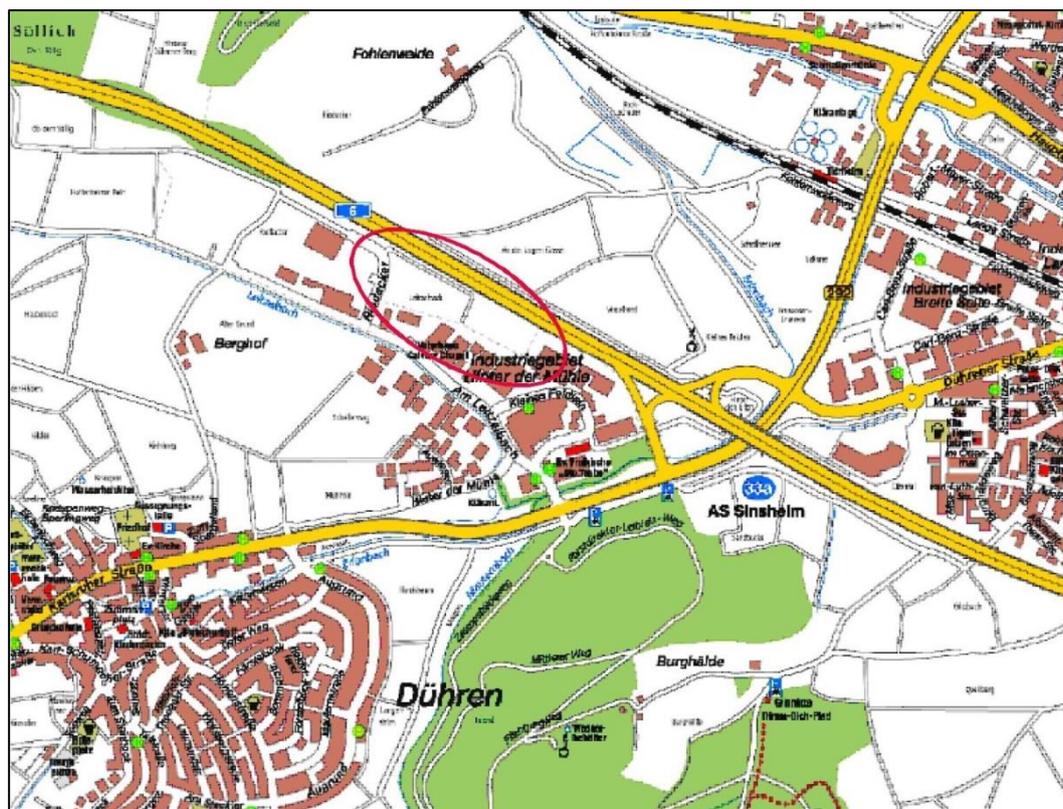
Diese positiven Rahmenbedingungen und die erfolgte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in einem größeren Umfang führten in der Stadt Sinsheim in den letzten Jahren und Jahrzehnten zu einem deutlichen Anstieg der versicherungspflichtigen Beschäftigten, von denen derzeit 33,3 % im produzierenden Gewerbe tätig sind.

2. Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes nord-östlich des Ortsteiles Dühren dar.

Die Fläche liegt auf der Gemarkung Sinsheim und grenzt unmittelbar an die Bundesautobahn (A 6) an.

Der überwiegende Teil der überplanten Flächen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Lage des Plangebietes, Stadtplan der Stadt Sinsheim

3. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung ist die Erkenntnis, dass vermehrt ansässige Unternehmen Erweiterungsbedarf haben, für den an den Ursprungsstandorten kein Entwicklungspotenzial in einer ausreichenden Größe mehr bereitsteht. Dieses gilt beispielsweise für den Aufbau einer umfangreichen und kompletten Produktionsstraße. Für solche Vorhaben sind aus derzeitiger Sicht hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse, aber auch hinsichtlich der Topographie keine Standorte verfügbar.

Als gut etablierter Standort des produzierenden Gewerbes ist es für die Stadt Sinsheim jedoch erforderlich, entsprechende Flächenangebote bereitzustellen.

Vorhandene Flächenpotenziale in privater Hand kommen aufgrund ihrer Lage, Größe und Zuschnitts für ein solches Angebot nicht in Frage. Die noch vereinzelt freien gewerblich nutzbaren Bauflächen in den Gewerbegebieten der Stadt Sinsheim, u. a. im Gebiet „Hinter der Mühle II“, sind hinsichtlich ihrer Potenziale für die Ansiedlung größerer Betriebe nicht geeignet.

Die vorgesehene Fläche wird dreiseitig von ausgewiesenen Gewerbegebieten umschlossen und kann damit als städtebaulich integriert angesehen werden. Mit der Ausweisung wird das Gewerbegebiet „Hinter der Mühle“ um eine an die Bundesautobahn angrenzende Fläche arrondiert.

4. Bestehendes Planungsrecht auf angrenzenden Flächen

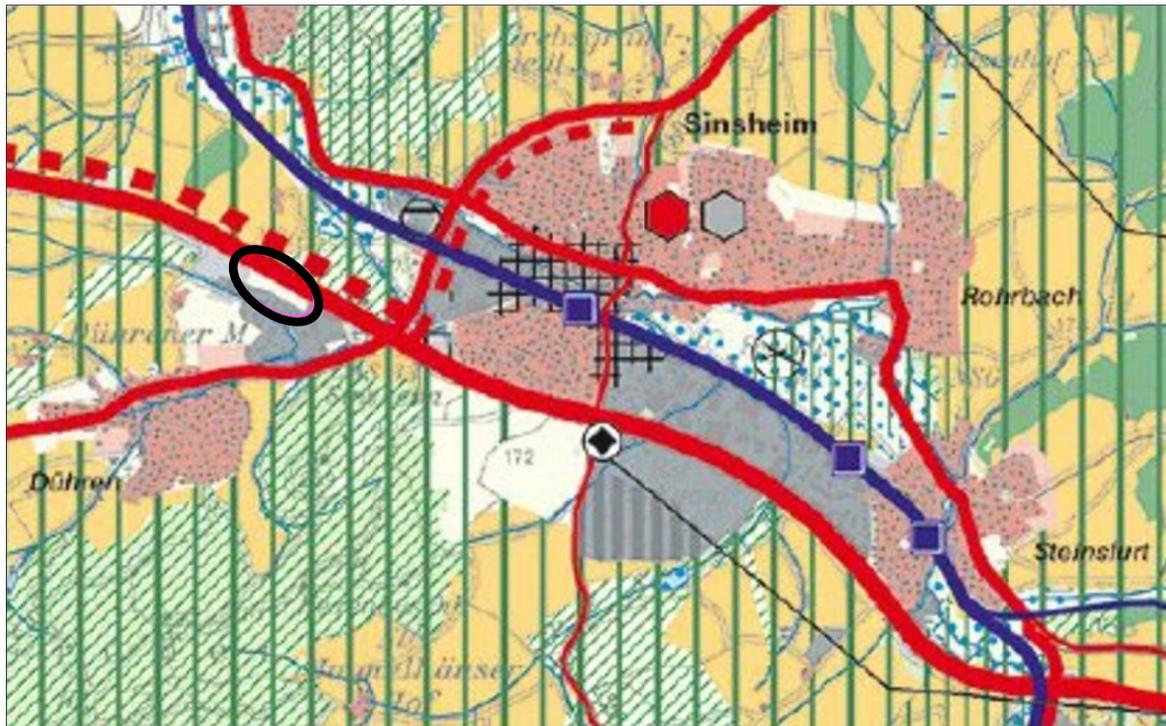
Das Gewerbe- und Industriegebiet „Hinter der Mühle“ im Ortsteil Dühren wurde Ende der 80-er Jahre auf der Grundlage des am 02.02.1988 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Hinter der Mühle“ erschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt im Süden und Westen an die nunmehr vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes an.

Der Bebauungsplan „Hinter der Mühle“ wurde in den darauffolgenden Jahren mehrfach, letztmalig durch den Satzungs-Beschluss vom 25.09.2012 (6. Änderung), geändert.

Westlich an den Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes grenzt der Bebauungsplan „Hinter der Mühle II“ an. Dieser ist am 13.07.2006 in Kraft getreten.

5. Ziele der Raumordnung

Die vorbereitende sowie die verbindliche Bauleitplanung müssen sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anpassen. Grundlage der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich werdenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“, welcher am 27.09.2013 als Satzung beschlossen wurde und am 15.12.2014 für den baden-württembergischen Teil des Verbandsgebietes in Kraft getreten ist.



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

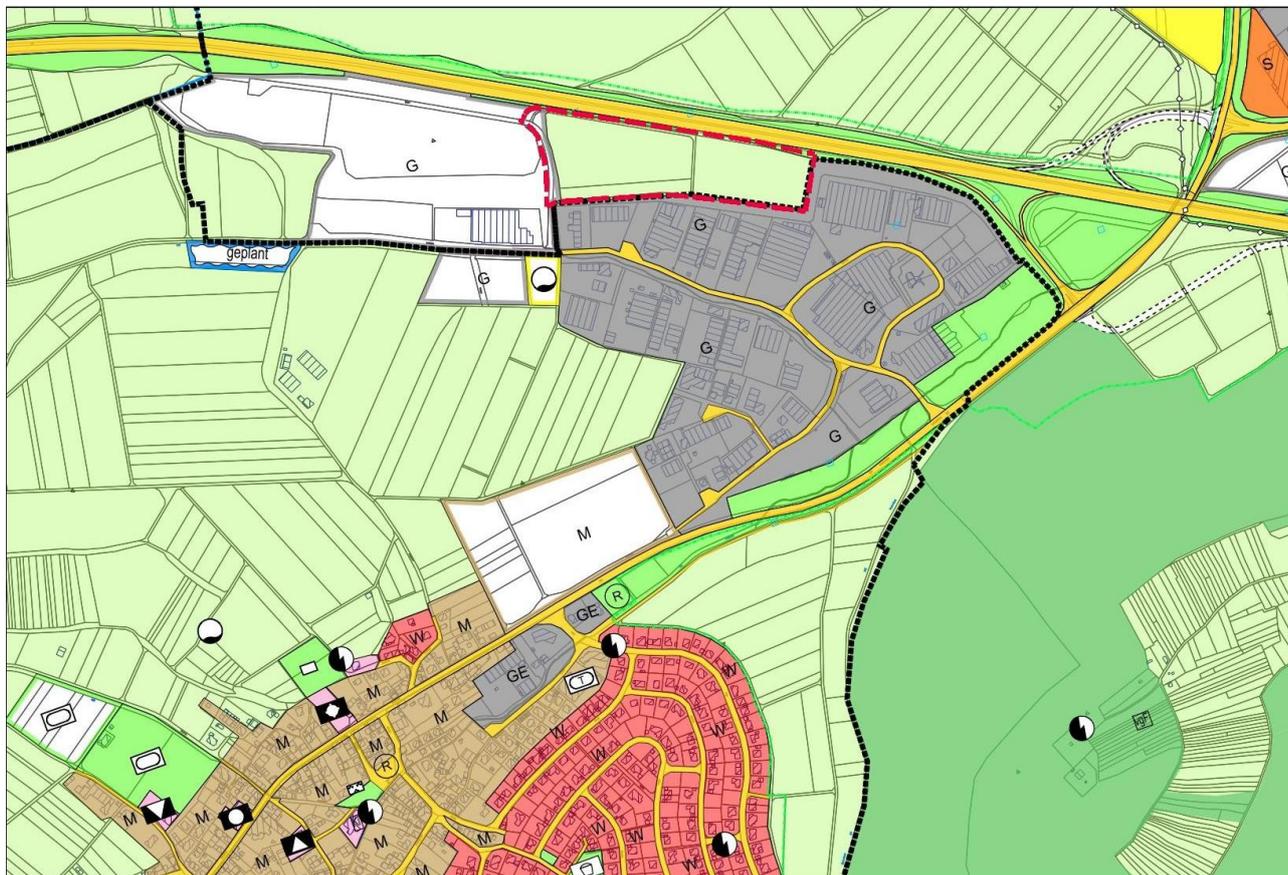
Festzustellen ist, dass ein Siedlungsschwerpunkt der Stadt Sinsheim im Bereich der gewerblichen Nutzung liegt (Siedlungsbereich „Gewerbe“).

Die überplante Fläche weist in der Raumnutzungskarte keine der Planung entgegenstehenden Frei- und Raumstrukturen auf. Es kann somit festgestellt werden, dass die erforderliche Fortschreibung des Flächen-nutzungsplanes und die formulierten Inhalte des Bebauungsplanes **den regionalplanerischen Belangen nicht entgegenstehen.**

6. Rechtliche Grundlagen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim weist die überplanten Flächen gemäß der derzeitigen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Sinsheim

Die rechtlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), die Gemeindeverordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 698), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 1991, 58) geändert durch das Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich auch „Örtliche Bauvorschriften“ aufgestellt.

Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl.S. 416), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S.612).

7. Planinhalte

Der Bebauungsplan „Hinter der Mühle III“ orientiert sich an der städtebaulichen Lage des Plangebietes, aber auch an den planungsrechtlichen Vorgaben der unmittelbar angrenzenden Baugebiete „Hinter der Mühle“ und „Hinter der Mühle II“.

Aus der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Autobahn A6 ergibt sich eine Zonierung der auf den Bauflächen zukünftig zulässigen und voraussichtlich praktizierten Nutzungen. Die Flächen des einzuhaltenden 40 m-Abstandes zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn sind einerseits für die Aufschüttung eines Sicht- und Blendschutz-Walls vorgesehen, andererseits werden hier vermutlich die interne Haupterschließungsachse sowie der Schwerpunkt der für die Betriebsangehörigen zu erstellenden Parkplätze liegen.

Bei einer Bebauung der industriellen Flächen sind die von der Bundesautobahn ausgehenden Lärmemissionen zu berücksichtigen. Auf der Ebene des konkreten Vorhabens ist insbesondere bei Sozial- und Büroräumen der Nachweis zu führen, dass die Außenbauteile, unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Wallschüttung, das jeweilige erforderliche Schalldämmmaß aufweisen.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die ausgewiesene Baufläche wird, in Anlehnung an die Festsetzungen der unmittelbar angrenzenden Grundstücke, als „Industriegebiet“ ausgewiesen. Es gelten die Vorschriften des § 9 der BauNVO mit den nachfolgend erläuterten Einschränkungen.

Aufgrund der nicht zentralen Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes „Hinter der Mühle“ und der damit im Hinblick für eine hohe Kundenfrequenz nicht prädestinierten Erschließungssituation werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tankstellen, ausgenommen Betriebstankstellen, nicht zugelassen. Gleiches gilt für Einzelhandel (unabhängig von den angebotenen Sortimenten), für die es im näheren und weiteren Umfeld geeignetere Standorte gibt.

Zur Vermeidung eines Trading-Down-Effektes im Plangebiet und auf den an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Bauflächen werden Bordelle ebenfalls ausgeschlossen.

Für Anlagen, die kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienen, gibt es im Kernstadtgebiet bzw. in den einzelnen Stadtteilen geeignete Standorte in einer ausreichenden Anzahl. Sie werden damit auf dieser städtebaulich wenig integrierten Lage der Flächen der Baugebiets-Erweiterung „Hinter der Mühle III“ nicht zugelassen.

Durch die in den Schriftlichen Festsetzungen unter der Ziffer 1.1.2 gewählte Formulierung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnnutzung nicht zugelassen werden. Mit diesem Ausschluss sollen mögliche Konfliktsituationen zwischen den an eine Wohnnutzung zu stellenden Anforderungen und einer industriellen / gewerblichen Tätigkeit in und außerhalb des Plangebietes vermieden werden. Darüber hinaus spricht die unmittelbare Nähe zur Autobahn gegen eine, wenn auch nur ausnahmsweise geltende Zulässigkeit einer Wohnnutzung.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass der eigentliche Nutzungszweck des ausgewiesenen Industriegebietes uneingeschränkt gewahrt bleibt.

Gemäß den Schriftlichen Festsetzungen sind im ausgewiesenen Industriegebiet gewerbliche Anlagen der Abstandsklassen I, II und III des Abstandserlasses Nordrhein Westfalen (vom 02.04.1998), analog zu den planungsrechtlichen Vorgaben des Baugebietes „Hinter der Mühle II“, nicht zugelassen. Die hierunter fallenden Betriebsarten sind der Anlage 1 dieser Festsetzungen zu entnehmen.

Diese Vorgabe geht auf die mittelständischen, an das Plangebiet angrenzenden Strukturen angrenzender Grundstücke ein und verhindert damit primär Nutzungskonflikte mit der vor Ort ausgeübten Tätigkeit von Dienstleistungsbetrieben sowie mit einer vereinzelt im weiteren Umfeld vorhandenen Wohnnutzung.

7.2. Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen

Die Erschließung der ausgewiesenen Bauflächen erfolgt über die vorhandene Straße „Riedacker“, über die auch die Bauflächen des Gebietes „Hinter der Mühle II“ angedient werden. Sie stellt die westliche Abgrenzung des Plangebietes dar. Die vorhandene Straße weist, auch unter Berücksichtigung der nunmehr vorgenommenen Gebiets-Erweiterung, einen ausreichend bemessenen Querschnitt und Ausbaustandard auf.

Die Verkehrsanbindung der ausgewiesenen industriellen Bauflächen erfolgt über eine räumlich definierte und festgesetzte Ein- und Ausfahrt auf den „Riedacker“. Diese befindet sich aus topographischen Gründen am nördlichen Rand des Plangebietes. Die sonstigen, an den „Riedacker“ angrenzenden Flächen werden als zu bepflanzende Böschungflächen ausgebildet.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung, dass die mit einem „Pflanzgebot“ belegten Flächen bzw. die im Plan ausgewiesenen „private Grünflächen“ weder bebaut (ausgenommen der Schüttung des geplanten Blendschutz-Walls), noch versiegelt werden dürfen. Diese Vorgabe entspricht einem damit ausgesprochenen „Ein- und Ausfahrtverbot“, sowohl von der Autobahn A 6, als auch im Hinblick auf einer damit nicht möglichen weiteren Zufahrt von der Erschließungsstraße „Riedacker“.

7.3. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl weist einen Wert von 0,8 auf. Damit geht die Stadt Sinsheim auf das nur noch begrenzt vorhandene Potential für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sowie auf die Forderung des § 1 a BauGB nach einem effektiven Umgang mit Grund und Boden ein.

Aufgrund der Betriebsabläufe bei größeren Betriebseinheiten wird es als erforderlich angesehen, für die Höhen des Rohfußbodens der gewerblichen Hallen eine durchgängige Höhenkote zu wählen. Aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen ist bei den Erdarbeiten stets ein Massenausgleich anzustreben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen von einer EFH-Höhe von 184,50 m über Normalhöhennull ausgegangen. Der natürliche Geländeverlauf erzeugt einen Südhang, der von West nach Ost auf drei Viertel der Plangebietslänge leicht abfällt und dann wieder geringfügig (ca. 1 Höhenmeter) ansteigt. Der Zufahrtbereich hat eine Höhe von 185,5 m ü. NHN, im vorderen Baufeld wurde eine mittlere Höhe von 184,9 m ü. NHN gemessen, welche dann im Verlauf des Baufeldes auf 181,3 m ü. NHN abfällt.

Das zulässige Maß einer baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan, neben der Festsetzung einer Grundflächenzahl, beschrieben durch die Angabe einer nicht zu überschreitenden Gebäudehöhe. Sie wird für den überwiegenden Teil der Flächen des Geltungsbereiches formuliert mit maximal 200,50 m über Normalhöhen null und darf damit 16,00 m über der im Planungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes angenommenen Erdgeschossfußbodenhöhe liegen.

Im Übergangsbereich zum westlich angrenzenden Plangebiet „Hinter der Mühle II“ darf, abweichend von der oben erläuterten Vorgabe, ein noch um 6,00 m höherer Gebäudeteil als „Kopfgebäude“ entstehen. Dieses wäre, aufgrund seiner Lage innerhalb des Plangebietes und der damit größeren zulässigen Höhe, für einen Verwaltungstrakt prädestiniert.

Für diesen abgegrenzten Bereich wird die nicht zu überschreitende, maximal zulässige Gebäudehöhe im Bebauungsplan mit 206,50 über Normalhöhen Null festgelegt. Sie unterschreitet die im angrenzenden Industriegebiet „Hinter der Mühle II“ realisierte Höhe einer Bebauung um 4,50 m und fügt sich damit in die städtebaulich angestrebte, auf die topografisch Gegebenheiten abgestimmte Höhenstaffelung zulässiger Gebäudekubaturen ein.

Untergeordnete, technisch notwendige Bauteile dürfen die im Plangebiet vorgegebenen Gebäudehöhen auf einem Flächenanteil von maximal 10 % um eine Höhe von 2,00 m überschreiten. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um Bauteile handelt, die mit der Gebäude- oder mit der Produktionstechnik unmittelbar in Verbindung stehen, sich im Hinblick auf die Gebäudekubatur deutlich unterordnen und damit keine erkennbare optische Dominanz im Siedlungs- und Landschaftsbild entwickeln.

7.4. Überbaubare Flächen

Die Ausweisung des Baufensters orientiert sich an dem vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn einzuhaltenen Mindestabstand von 40,00 m. Darüber hinaus formuliert der Bebauungsplan Mindestabstände zu der Böschungsoberkante der das Plangebiet im Süden begrenzenden Böschungsfläche. Diese letztgenannten Abstandsflächen sind für den Schutz des ökologisch wertvollen Feldgehölzes notwendig, könne aber für die Anlage eines firmeninternen Weges zur Pflege der auf der Böschung vorhandenen Vegetation sowie für die Umfahrungen der gewerblichen Gebäude genutzt werden.

7.5. Bauweise

Die Stadt Sinsheim ist über das vorhandene, überregional bedeutsame Straßen- und Schienennetz sehr eng mit den Wirtschaftsräumen der Metropolregion Rhein-Neckar verbunden. Aufgrund dieser vorhandenen Verkehrsinfrastruktur verfügt die Stadt Sinsheim, im Vergleich zu anderen Regionen, über einen für die gewerbliche Wirtschaft wichtigen Standortvorteil. Die angestrebte Weiterentwicklung der bestehenden Arbeitsplatzstruktur in der Stadt Sinsheim wird in Zukunft vermehrt die Errichtung solcher Gebäude erfordern, welche auch den Aufbau industrieller Produktionsstraßen ermöglichen. Hierauf gehen die planungsrechtlichen Vorgaben des vorliegenden Bebauungsplanes ein:

Festgesetzt wird die „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gilt die „offene Bauweise“, jedoch dürfen Gebäudelängen, unter Berücksichtigung ihres industriellen und gewerblichen Hintergrundes, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gesamtlänge von 175,00 m aufweisen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das mit diesem Bebauungsplan-Verfahren ausgewiesene Industriegebiet „Hinter der Mühle III“ dafür geeignet, eingehend auf den vorhandenen Bedarf, auch Gebäude mit größeren Längen zuzulassen. Hierfür sprechen u. a. die unmittelbare Lage an der Autobahn, die vorhandene Siedlungsstruktur des angrenzenden Umfeldes sowie die durch einen möglichen Gebäuderiegel für das Gewerbegebiet sowie für den Ortsteil Dühren zu erzielende Abschirmwirkung.

7.6. Ausweisung eines Sicht- und Blendschutz-Walls als „private Grünfläche“

Der Bebauungsplan sieht entlang der Autobahn, zur Vermeidung einer Beeinträchtigungen des Verkehrs durch Blend-Effekte, die Errichtung eines Sicht- und Blendschutz-Walls vor. Die Wallkrone, auf der sich ein Pflegeweg befinden wird, liegt 4,00 m über der Oberkante der angrenzenden Autobahn. Die Wallschüttung schließt unmittelbar an den im Nord-Westen bestehenden öffentlichen Wall an.

Neben der Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr soll durch die Anlage und Bepflanzung des Walls das Ziel erreicht werden, dass die Betriebsgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, vom Außenbereich aus betrachtet, eine geringere Dominanz aufweisen.

Die ausgewiesene Fläche dient der Aufschüttung eines Sicht- und Blendschutz-Walls. Er ist mit einer heimischen, standortgerechten Vegetation zu bepflanzen. Diese ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Bodenbefestigungen und -versiegelungen sind hier grundsätzlich unzulässig. Auf dem Wall werden als vorgezogene Ausgleichmaßnahmen des Artenschutzes zunächst im westlichen, später auch im östlichen Bereich Eidechsenhabitate angelegt. Diese sind dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

Die Detailplanung für den Sichtschutz-Wall wird anhand einer Ausführungsplanung vor Baubeginn mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe in Abstimmung gebracht.

7.7. Pflanzbindung/Pflanzgebot

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich auf den Flächen der Flurstücke Nr. 5400 sowie Nr. 9409/1 eine ausgebildete Böschung, mit welcher der große Höhenunterschied zwischen der neu ausgewiesenen industriellen Baufläche und dem angrenzenden Bestandsgebiet überwunden wird. Diese weist eine extensive Hecken- und Strauchstruktur mit einer zwischenzeitlich hohen ökologischen Wertigkeit auf. Durch eine Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dieser das Gebiet gliedernde Vegetationszug planungsrechtlich unter Schutz gestellt. Die Pflege dieser Fläche erfolgt zukünftig von der höher gelegenen gewerblichen Baufläche aus und soll dem bzw. den zukünftigen Grundstückseigentümer/n des Plangebietes „Hinter der Mühle III“ obliegen.

Bei einem Ausfall einzelner Sträucher und Hecken sind diese standortgerecht nachzupflanzen.

Die mit einem „Pflanzgebot“ versehenen Teile der gewerblichen Baufläche sowie der Sicht- und Blendenschutz-Wall sind gemäß den Angaben im Grünordnungsplan und Umweltbericht standortgerecht zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind freizuhalten von jeglicher Bebauung. Diese Vorgabe schließt Einfriedungen, Bodenbefestigungen und Versiegelungen ausdrücklich ein.

Beide Festsetzungen dienen dem Schutz und der Pflege von Natur und Landschaft und werden als Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes der möglichen Versiegelung entgegengestellt.

8. Satzung über Örtliche Bauvorschriften

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg „Örtliche Bauvorschriften“ festgesetzt. Diese Satzung formuliert Vorgaben hinsichtlich unzulässiger Materialien für die Dacheindeckung bzw. Fassadenausbildung. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, die trotz der Vorbelastung der Autobahn möglicherweise zukünftig feststellbare, topographisch bedingte Dominanz der gewerblichen Baufläche im Landschaftsbild abzumildern.

Des Weiteren sollen hierdurch Blend-Effekte vermieden und der Eintrag metallischer Rückstände in das Schutzgut „Wasser“ verhindert werden.

Für das bestehende Gewerbegebiet wird zukünftig aufgrund der Höhenlage der nunmehr ergänzten überplanten Fläche die Süd-Fassade einer Bebauung prägend sein. Demgegenüber wird die Nord-Fassade weitestgehend durch den aufzuschüttenden Blendenschutz-Wall abgedeckt. Ein Gebäudekomplex im Sinne der zulässigen „abweichende Bauweise“ kann jedoch auch von höher gelegenen Bereichen des Stadtgebietes bzw. von außerhalb liegenden Flächen eine gewisse Dominanz aufweisen.

Um die zulässigen, ggf. erforderlichen Gebäudelänge nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen und eine bessere Einfügung in das Landschaftsbild zu erreichen formuliert der Bebauungsplan in den Örtlichen Bauvorschriften für die Ausbildung der Süd-Fassade verbindlich einzuhaltende Vorgaben in Form einer Begründung. Insbesondere die nach Süden ausgerichtete Fassade einer Bebauung ist vertikal zu gliedern. Gliedernde Die Festsetzung soll dazu beitragen, die sich ggf. aus der zulässigen Gebäudelänge ergebende Massivität einer Bebauung im Erscheinungsbild deutlich abzumildern.

Werbeanlagen sind nur außerhalb des laut § 9 Abs. 1 Ziffer 1 Bundesfernstraßengesetz festgesetzten 40,00 m tiefen Anbauverbotszone zugelassen. Sie können nur dann genehmigt werden, wenn sie nicht zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs führen. Verkehrsteilnehmer dürfen durch Werbeanlagen nicht abgelenkt und abstrakt gefährdet werden.

Mit diesem Hintergrund formulieren die Örtlichen Bauvorschriften eine Größen- und Höhenbeschränkung sowie einschränkende Vorgaben hinsichtlich der Art der Beleuchtung und der Farbgebung.

Die maximal zulässige Größe von den zu Werbezecken an die Fassaden angebrachten Schriftzügen bzw. Werbetafeln berücksichtigen einerseits die für eine Werbung erforderliche Lesbarkeit, gleichwohl sollen sich Werbetafeln an den Fassaden der Architektur aus städtebaulichen Gründen unterordnen und den oben genannten Aspekt einer Verkehrssicherheit gewährleisten. Die in den „Örtliche Bauvorschriften“ formulierten Vorgaben sollen zum einen dem Aspekt des Werbens und des Auffindens ansiedelnder Betriebe gerecht werden und gleichzeitig den Belangen des Städtebaus und der Verkehrssicherheit Rechnung tragen.

Zur Reduzierung der zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“ und „Klima“ sind PKW-Stellplätze grundsätzlich mit einer wasserdurchlässigen bzw. bedingt wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.

Sie müssen darüber hinaus mit Einzelbäumen, versetzt in ausreichend großen Pflanzquartieren, überstellt werden. Für eine ausreichende Begrünung im Plangebiet wurde festgesetzt, dass je 5 Stellplätze ein standortgerechter, geeigneter Laubbäume zu pflanzen ist. Um einen fachgerechten Einbau in die Verkehrsfläche sicherzustellen, wurden zusätzliche Festsetzungen getroffen. Die Baumpflanzungen tragen durch die Verschattung zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität bei, verbessern die Luftqualität und verringern das Aufheizen der Parkflächen. Außerdem bieten sie zusätzlichen Lebensraum für Tiere.

An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen/Zäune kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barriere-Wirkung abzumildern. Dieses gilt jedoch nicht für Einfriedigungen entlang der stark befahrenen angrenzenden Verkehrsflächen (Autobahn A 6, Erschließungsstraße „Riedacker“).

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann grundsätzlich über die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Die Flächen des Geltungsbereiches werden im Trennsystem entwässert. Der Bebauungsplan sieht vor, sowohl das von den Dachflächen, als auch das von den befestigten Flächen abfließende Oberflächenwasser bei einem Starkregen-Ereignis zwischen zu speichern und zeitversetzt, im Umfang eines natürlichen Gebietsabflusses, in den parallel des „Riedacker“ verlaufenden Graben einzuleiten. Von hier aus gelangt das Oberflächenwasser in den „Leitzelbach“.

Hierbei erfährt das von verschmutzten Freiflächen abfließende Niederschlagswasser auf der Grundlage einer von den Bauherren zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis eine Vorbehandlung in dem jeweils erforderlichen Umfang. Die Lage und Angaben über die erforderliche Größe der Rückhaltung werden ein Bestandteil des Antrages auf wasserrechtliche Erlaubnis. In diesem werden sämtliche Details dargestellt und rechnerisch nachgewiesen.

Das Schmutzwasser wird über den öffentlichen Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Fragen der Versorgung des Plangebietes mit Frisch- bzw. Löschwasser, aber auch die oben thematisierten Detailfragen einer Entwässerung, durch ein Ingenieurbüro in Form erster Fachentwürfe vertiefend konkretisiert und mit den Ver- und Entsorgungsträgern in Abstimmung gebracht. Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu erhalten und zu betreiben.

10. Belange des Umweltschutzes

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde im Frühjahr/Sommer 2018 im Plangebiet eine **artenschutzrechtliche Untersuchung** durchgeführt. Geprüft wurde, ob durch eine bauliche Inanspruchnahme das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 i. V. mit Abs. 5, Satz 2 zu erwar-

ten ist. Das Ergebnis und Resümee der Untersuchung findet in Form ausformulierter „CEF-Maßnahmen“ Aufnahme in den Bebauungsplan und kann wie folgt zusammengefasst werden:

Im Planungsgebiet wurden keine bedeutenden Fledermaus-Transferwege und auch im Baumbestand keine als Fledermaus-Quartier geeigneten Baumhöhlen nachgewiesen. In Bezug auf im Plangebiet vorkommende Fledermaus-Arten kommt es zu keiner Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 bis 3 (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Rings um die derzeit noch vorhandenen, intensiv genutzten Ackerflächen ist mit einem Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu rechnen. Dieses betrifft insbesondere die Randbereiche des Plangebietes – so auch den geplanten Blendschutzwall unmittelbar an der Autobahn. Zudem besteht das Risiko, dass Individuen in die Baustellenbereiche einwandern, so dass die in den Schriftlichen Festsetzungen genannten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zwingend zu beachten sind.

Hinsichtlich der Brutvögel wirkt sich das Vorhaben in erster Linie auf zwei Reviere der Goldammer aus. Aufgrund des Verlustes des Offenland-Charakters des Planungsgebietes, muss der Lebensraum dauerhaft durch die Anlage/Ergänzung von Heckenstrukturen auf außerhalb des Plangebietes liegenden, unter der Ziffer 5.2.2 der Schriftlichen Festsetzungen aufgeführten Grundstücken ersetzt werden.

Ansonsten wirkt sich das Vorhaben geringfügig auf wenige Reviere häufiger und weit verbreiteter Brutvogelarten aus, welche durch eine Entfernung von Gehölzen betroffen sein können. Es kann davon ausgegangen werden, dass die im Zuge der artenschutzrechtlichen Erhebung nachgewiesenen ca. 20 Vogelarten auch weiterhin in den Heckenstrukturen des Vorhabengebietes brüten werden.

Zum Schutz der vorkommenden Vogelarten wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der bei einem Einbau von Glasflächen, die größer sind als 30 m² aber auch bei Fassaden, die zu 50 % oder mehr aus Glaselementen bestehen, geeignete Maßnahmen gegen einen Vogelschlag zu ergreifen sind.

Die Umsetzung der unter den Ziffern 5.2.1 und 5.2.2 der Schriftlichen Festsetzungen formulierten CEF-Maßnahmen erfolgt unter Einbeziehung einer qualifizierten fachlichen Begleitung. Ein Monitoring ist über den Zeitraum von 5 Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Anlage der Habitate, mit drei Begehungen pro Jahr durchzuführen.

Der Umweltbericht wird ein gesonderter Teil der Begründung.

Untersucht wurden die Umweltauswirkungen auf folgende Schutzgüter:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden und Fläche
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaftsbild und Erholung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Nach dem derzeitigen Planungsstand sind erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden Schutzgüter „Mensch“, „Wasser“, „Luft und Klima“, „Fläche“, „Landschaftsbild und Erholung“, „Kultur- und sonstige Sachgüter“, sowie relevante Wechselwirkungen nicht erkennbar.

Dennoch entsteht durch die geplante Versiegelung mit einem Defizit von 542.896.000 Ökopunkten ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut „Boden“: Die von der Planung betroffenen Böden weisen hohe bis mittlere Bodenzahlen auf.

Ein geringer Teil des Ausgleichsbedarfes kann zukünftig im Rahmen der Begrünung unversiegelter Flächen innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Ein darüber hinausgehender weiterer Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes ist nicht möglich.

Das laut Bewertungssystematik der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg ermittelte Ökopunktedefizit im Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ beläuft sich nach dem derzeitigen Planungsstand auf 115.020 Ökopunkte.

Der notwendige planexterne Ausgleich kann durch die Entwicklung einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 8441 (Gemarkung Hilsbach) sowie die Entwicklung einer Blühfläche auf dem Flurstück 5147 (Gemarkung Sinsheim) erfolgen. Darüber hinaus ist die Umsetzung von Ökokonto-Maßnahmen über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH gemäß der Darstellung und Umweltbericht vertraglich vereinbart.

11. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ liegen gemäß den Angaben des Bodenschutzes und Altlastenkataster weder eine Altlast noch eine Altlast-Verdachtsfläche vor.

12. Flächenbilanz

| | |
|--|----------------|
| gewerbliche Baufläche („Industriegebiet“) | 4,68 ha |
| <u>private Grünfläche (Wall-Schüttung)</u> | <u>0,90 ha</u> |
| Gesamtgröße | 5,58 ha |

Aufgestellt: Sinsheim, 17.05.2019