Flächennutzungsplan
der
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft
Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen

Teilfortschreibung

nach der Neufassung vom 06.07.2006

**(gewerbliche Baufläche „Hinter der Mühle III“,
Gemarkung Sinsheim)**

Begründung

**erstellt im Auftrag der
Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen**

Sinsheim, 14.12.2018 – Gl/Ru

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

Verfahren

1. Die Versammlung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes (nach der Neufassung vom 06.07.2006) beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach der Veröffentlichung am _____ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ in Form einer Auslegung am Sitz der Verwaltungsgemeinschaft.
   Eine weitere Möglichkeit der Einsichtnahme bestand in den Rathäusern der Mitgliedsgemeinden.

3. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Verwaltungsgemeinschaft am _____ den Entwurf der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

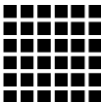
4. Der Entwurf der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes hat nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

   Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.

5. Die Versammlung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen hat über die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen am _____ beraten und in der gleichen Sitzung die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen wird bestätigt.

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister



6. Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am _____ genehmigt.

7. Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
   Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

1. Ausgangslage der vorbereitenden Bauleitplanung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen

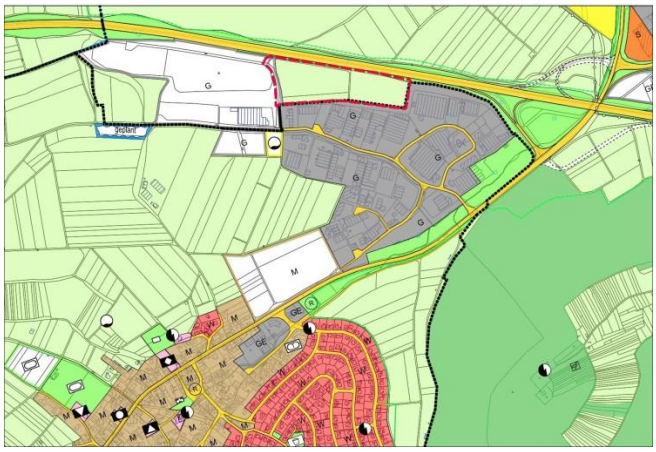
Der gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen wurde am 11.11.1986 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt.
Die erste Allgemeine Fortschreibung trat am 06.07.2006 in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wurden die Aufstellungsbeschlüsse für mehrere Teilfortschreibungen gefasst. Hiervon sind einzelne Fortschreibungen, nach Durchführung der Bauleitplanverfahren, wirksam.

2. Umfang der Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung

Inhalt und einziger Tekturpunkt der Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Gewann „Hinter der Mühle“.

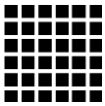
Diese als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesene ackerbaulich genutzte Fläche liegt zwischen den rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebieten „Hinter der Mühle“ und „Hinter der Mühle II“ und grenzt darüber hinaus im Norden unmittelbar an die hier vorbeiführende Autobahn an.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen

Aufgrund dieser Lage weist die zukünftig für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche eine sehr deutliche Vorbelastung auf.

Die in den Flächennutzungsplan-Entwurf aufgenommene Darstellung weist eine Größe von ca. 5,6 ha auf.



3. Redaktionelle Anmerkungen zur Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung

Die Darstellung des Planungsinhaltes der Teilfortschreibung erfolgt auf einem aktuellen Grundkataster (ALK-Daten) der Stadt Sinsheim.
Das Verfahren bezieht sich ausschließlich auf die in der Kartengrundlage im M. 1:5.000 farbig herausgearbeitete geplante „gewerbliche Baufläche“.

Alle weiteren, im Umfeld der ausgewiesenen Fläche im Lageplan in einer schwarz-weiß-Darstellung abgebildeten Flächen sind rechtskräftig und damit nicht Inhalt dieses Verfahrens.

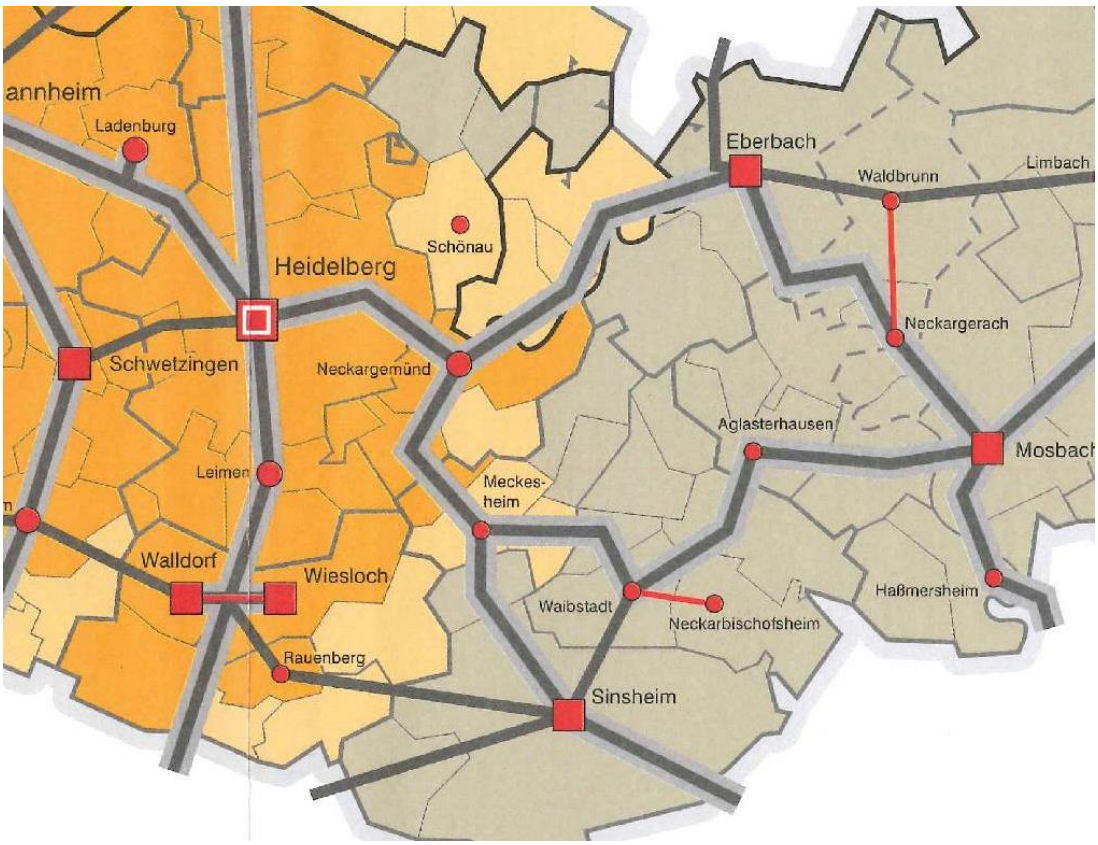
4. Übergeordnete Planungen bzw. rechtliche Vorgaben

4.1. Landes- und Regionalplan

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung anzupassen.
Eine verbindliche Vorgabe für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist somit der seit dem 15.12.2014 rechtskräftige „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“.

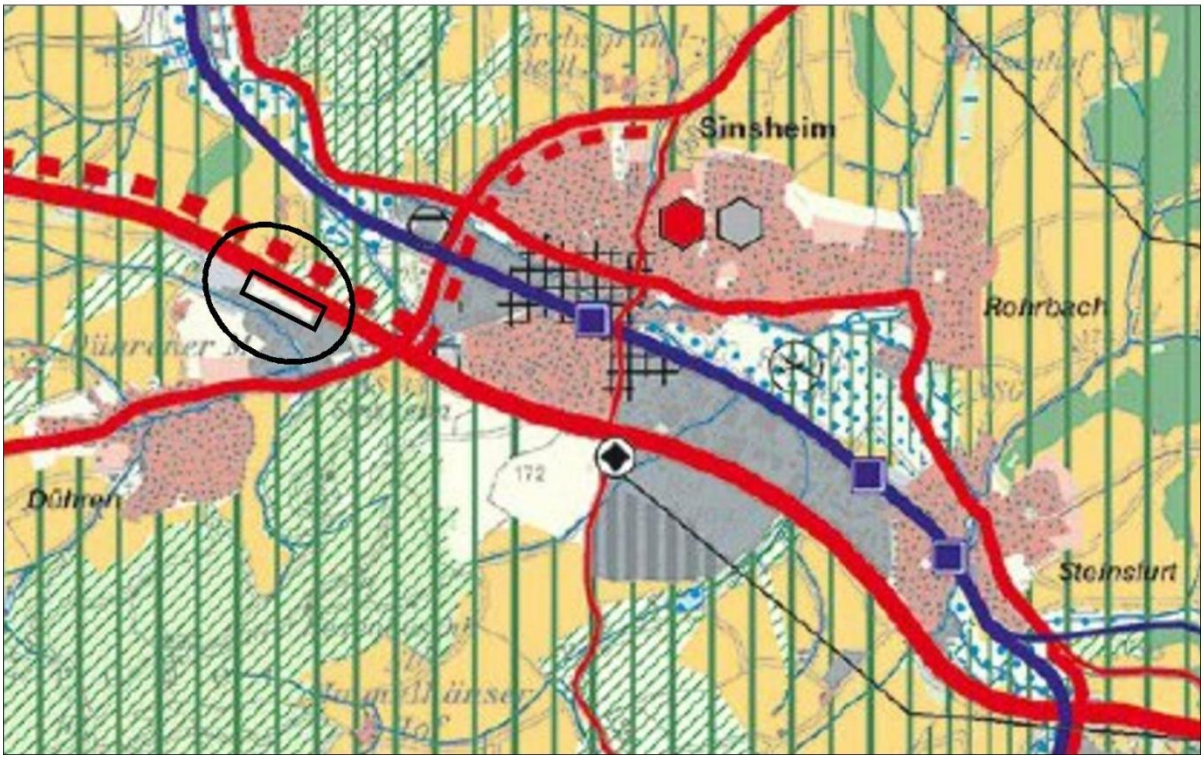
Die Stadt Sinsheim ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als „Mittelzentrum“ ausgewiesen. Sie liegt an folgenden regionalen Entwicklungsachsen der Raumnutzungskarte des Regionalplanes :

- Heilbronn – Sinsheim – Wiesloch/Walldorf
- Bad Schönborn – Angelbachtal – Sinsheim – Mosbach
- Sinsheim – Neckargemünd



Strukturkarte aus dem Regionalplan „Rhein-Neckar“

Die nunmehr in den Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommene Planungsfläche „Hinter der Mühle III“ liegt gemäß der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ außerhalb ausgewiesener „Regionale Freiraumstrukturen“, so dass sie damit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung steht.
Die Fläche liegt als „weiße Fläche“ inmitten einer „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ und grenzt nördlich an die Autobahn als dargestellte „großräumige Straßenverbindung“ an.



Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“

4.2. Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nachfolgend genannten Schutzgebiets-Kategorien sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Ausweisung von Bauflächen zwingend zu berücksichtigen. Dieses sind :

- Naturschutzgebiete
- Nationalparke
- Landschaftsschutzgebiete
- Schutzgebiete gemäß der „NATURA 2000“ (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiete)

Es kann die grundsätzliche Aussage getroffen werden, dass die überplante Fläche „Hinter der Mühle“ weder Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes, noch eines „NATURA 200“-Gebietes ist.
Im Plangebiet selbst befinden sich keine, nach § 33 NatSchG Baden-Württemberg und nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

5. Inhalte der Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung

Inhalt der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung einer „gewerbliche Baufläche“ im Gewann „Hinter der Mühle“ der Stadt Sinsheim.
Durch die Ausweisung sollen auf der Gemarkung der Stadt Sinsheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung eines bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebietes geschaffen werden.

5.1. Darstellung des Bedarfes

Die Stadt Sinsheim liegt im Osten des Rhein-Neckar-Kreises und der Metropol Region Rhein-Neckar.
Die unmittelbare Lage an der Autobahn A 6 Mannheim – Sinsheim – Heilbronn sowie die das Stadtgebiet tangierenden Trassen der Bundesstraßen B 292, der B 45 und der B 39 unterstreichen die für die gewerbliche Wirtschaft gegebenen sehr guten Verkehrsanbindungen. Diese führten in den letzten Jahren, auch durch den vorhandenen Branchen-Mix und die Ansiedlung wichtiger Frequenzbringer, in der Stadt Sinsheim zu einer stetig steigenden Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Bauflächen.
Diese zielorientierte Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Sinsheim führte dazu, dass in den letzten 10 Jahren die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter um ca. 21 %, die Fläche erschlossener Gewerbe- und Industriegebiete von 268 ha auf 326 ha anstieg.
Derzeit stehen im Stadtgebiet, trotz aktueller Ansiedlungs- und expansionsbedingter Umsiedlungswünsche, keine frei verfügbaren, gewerblich zu nutzenden Bauflächen mehr zur Verfügung.

Mit diesem Hintergrund wurde der Beschluss zur bedarfsgerechten Erweiterung und Ergänzung des Gewerbegebietes „Hinter der Mühle“ auf der Gemarkung Sinsheim gefasst.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen soll ergänzt werden um die Ausweisung einer „gewerbliche Baufläche“ gemäß § 1 (1) 3. BauNVO.
Die Ausweisung fügt sich in die vorhandene städtebauliche Struktur der unmittelbar angrenzenden, rechtskräftig ausgewiesenen Industriegebiete ein. Nutzungskonflikte sind aufgrund der geplanten Ausweisung nicht zu befürchten.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich im Stadtteil Dühren und weist eine Entfernung von ca. 700 m südlich zum Plangebiet auf.

5.3. Erschließung der geplanten Baufläche

Die neu ausgewiesene gewerbliche Baufläche kann über eine bestehende gemeindeeigene Straße („Riedäcker“) an das interne Verkehrsnetz des Gewerbegebietes „Hinter der Mühle“ angebunden werden. Von hier aus bestehen direkte Anknüpfungspunkte an die B 292 sowie an die Auffahrten der Bundesautobahn.

Die vorgenommene Ausweisung wird aller Voraussicht nach nur für einen größeren Gewerbebetrieb nutzbar sein. Hierfür spricht die langgestreckte Form des Grundstückes parallel der Bundesautobahn A 6. Eine ggf. denkbare Teilung ist ggf. auf der Grundlage einer privaten, auf der Baufläche anzulegenden Erschließungsstraße möglich.

Die ausgewiesene Baufläche kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen der angrenzenden Gewerbegebiete angeschlossen werden. Diese Aussage gilt sowohl für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, als auch für die Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers.
Bei Starkregen-Ereignissen muss das Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen auf den Bauflächen zurückgehalten und kann nur zeitversetzt in den Vorfluter eingeleitet werden.
Parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sind hierzu entsprechende technische Vorschläge auszuarbeiten und, auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung, mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen.

5.4. Zu treffende Vorkehrungen und Festsetzungen aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der Autobahn A 6

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der Bundesautobahn ist, in Verlängerung des Bestandes auf der ausgewiesenen Baufläche, parallel des Fahrbahnrandes der Autobahn, einen Sicht- und Blendschutz-Wall zu errichten.

Darüber hinaus ist die im Bundesfernstraßengesetz formulierte Anbauverbotszone (40,00 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn) bei den weiterführenden Planungen zu beachten. Sie ist freizuhalten von jeglicher Bebauung. Ausnahmsweise können hier, in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, private Parkierungsflächen bzw. Fahrstraßen angelegt werden.
Werbeanlagen sind grundsätzlich nur außerhalb der genannten Anbauverbotszone zulässig. Sie sind so auszugestalten, dass es hierdurch nicht zu einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs kommen kann.

6. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die in die Ausweisung der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.
Südlich grenzt auf der gesamten Länge der ausgewiesenen Fläche eine mit Hecken und Sträuchern bepflanzte Böschung an, welche aus topgraphischen Gründen, aber auch als Element einer internen Durchgrünung, in ihrer Struktur zu erhalten ist.

Aufgrund der „verinselten“ Lage des Plangebietes inmitten rechtskräftig ausgewiesener gewerblicher Bauflächen bzw. der nördlich verlaufenden Bundesautobahn A 6, weist die Fläche im Bestand nur ein begrenztes Potential hinsichtlich einer möglichen Vernetzung mit angrenzenden ökologisch wirksamen Freiraumstrukturen auf. Dieses gilt sowohl für Vegetationsstrukturen, als auch für die artenschutzrechtliche Bewertung der Fläche als Lebensraum geschützter Tiere.
Die Störung des Landschafts- und Ortsbildes wird durch die Neuausweisung der gewerblichen Baufläche, aufgrund der vorhandenen Vorbelastung, von einer untergeordneten Bedeutung sein.

Die Stadt Sinsheim stellt derzeit, parallel zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, für die ausgewiesene Fläche den Bebauungsplan „Hinter der Mühle III“ auf.
Die Kernaussagen des für dieses Planwerk erarbeiteten Umweltberichtes bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung lassen sich nach dem derzeitigen Entwurfs-Stand wie folgt zusammenfassen :

- Aufgrund der vorgenommenen Bewertung kann das Plangebiet als „Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung für die untersuchten Schutzgebiete“ bezeichnet werden. Dennoch wird aufgrund der Ausweisung als „gewerbliche Baufläche“ und des damit verbundenen hohen Anteils an versiegelten Flächen ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut „Boden“ und als Folge hieraus, ein hohes Kompensations-Defizit zu erwarten sein.

- Aufgrund der Rahmenbedingungen ist mit keinen wesentlichen Eingriffen in die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere und Pflanzen“, „Luft und Klima“, „Landschaftsbild und Erholung“, „Kultur und sonstige Sachgüter“ zu rechnen.

- Das sich bei einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Schutzgut „Boden“ ergebende Defizit wird aller Voraussicht nach im Plangebiet selbst, trotz zu ergreifender Minimierungs-Maßnahmen, alleine nicht ausgleichbar sein.
  Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende externe Maßnahmen zu erarbeiten bzw. zu benennen.

- Im Plangebiet konnten erwartungsgemäß keine bedeutenden Fledermaus-Transferwege und auch keine Fledermaus-Quartiere nachgewiesen werden. Direkte Einflüsse auf die lokale Fledermaus-Population können somit, auch mit Blick auf den möglicherweise Verlust von Nahrungshabitaten, ausgeschlossen werden.
  In Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Fledermaus-Arten werden durch eine zukünftige gewerbliche Nutzung auf der Fläche keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG ausgelöst.

- Im Zuge der Umsetzung der Planung wird aufgrund in den Randzonen des Plangebietes vorgefundenen streng geschützte Zauneidechsen, insbesondere im Bereich des zu schüttenden Lärm- und Sichtschutz-Walls, die Durchführung entsprechender „CEF-Maßnahmen“ in Form der Ausbildung von Ersatzhabitaten und die Umsiedlung/Vergrämung von Individuen erforderlich sein.

- Hinsichtlich der Brutvögel wird sich das Vorhaben in erster Linie auf zwei, im Bestand vorhandene Reviere der Goldammer negativ auswirken. Hierfür ist eine entsprechende „CEF-Maßnahme“ auf der Ebene des Bebauungsplanes zu formulieren.
  Ansonsten wird sich die vorgenommene Ausweisung auf nur wenige Reviere weit verbreiteter Brutvogelarten beschränken. Betroffene Höhlenbrüter-Quartiere können durch das Anbringen von Nistkästen ersetzt werden.

Die wesentlichen Teile einer für die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes durchzuführenden Umweltprüfung wurden auf der Ebene des parallel erstellten Bebauungsplan-Entwurfes erarbeitet. Der für dieses Planwerk vorliegende Zwischenbericht ist gemäß § 2 a BauGB ein gesonderter Teil dieser „Begründung“.
Zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sind nach dem derzeitigen Planungsstand nicht erkennbar.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.12.2018 – Gl/Ru

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

Jörg Albrecht, Oberbürgermeister

Architekt