



**Bebauungsplan**

## **"Hinter der Mühle, 8. Änderung"**

Gemarkung Dühren

**Begründung**

**zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften**

**Stand: 30.08.2023**

Planung:

**Stefanie Hanisch**

Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

**STADTLANDPLAN**

Städtebau . Umweltplanung  
Email [kontakt@stadt-land-plan.de](mailto:kontakt@stadt-land-plan.de)

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine Erweiterung der Firma Innotec Zerspanungstechnik im Gewerbe- und Industriegebiet "Hinter der Mühle" ermöglicht werden.

Der Betrieb befindet sich auf Flurstück Nr. 5363/1 zwischen den Straßen "Am Leitzelbach" und "Hinter der Mühle". Für einen Hallenneubau oder eine Hallenerweiterung soll das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 5363 einbezogen werden, das im rechtskräftigen Bebauungsplan "Hinter der Mühle" als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist.

Mit der Planänderung soll eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets ermöglicht werden und somit eine Betriebsverlagerung bzw. eine Inanspruchnahme anderer Flächen z.B. im Außenbereich vermieden werden.

Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung des Bebauungsplans "Hinter der Mühle" für einen ca. 0,75 ha großen Teilbereich notwendig. Die Bebauungsplanänderung soll nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Stadt Sinsheim in seiner öffentlichen Sitzung vom (Datum) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hinter der Mühle, 8. Änderung" beschlossen.

## 2 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß **Landesentwicklungsplan 2002** Baden-Württemberg (LEP 2002) ist Sinsheim als Mittelzentrum ausgewiesen und gehört zum ländlichen Raum in der Region Unterer Neckar. Sinsheim liegt an der Landesentwicklungsachse Heidelberg - Neckargemünd - Meckesheim - Sinsheim - Heilbronn.



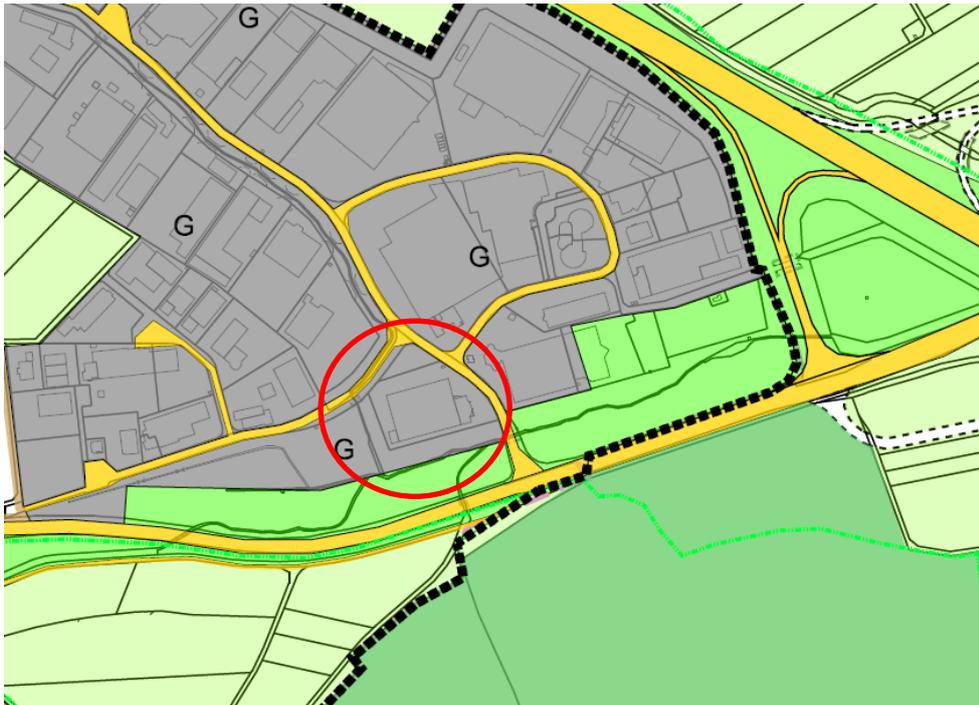
**Auszug: Raumnutzungskarte zum ERP Rhein-Neckar für den Bereich Dühren**

Sinsheim ist im **Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar** von 2014 als Siedlungsbereich Wohnen (Einschränkung auf die Kernstadt) sowie Siedlungsbereich Gewerbe (Einschränkung auf die Kernstadt südlich der A6 sowie die Ortsteile Dühren und Steinsfurt) festgelegt. Sinsheim liegt an einer großräumigen und an regionalen Entwicklungsachsen.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N) dargestellt.

Demnach stehen die Ziele der Raumordnung der Planung am betreffenden Standort nicht entgegen.

### 3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



#### Auszug: rechtswirksamer Flächennutzungsplan (2006) für die Gemarkung Dühren

Im wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angebachtal-Zuzenhausen von 2006 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

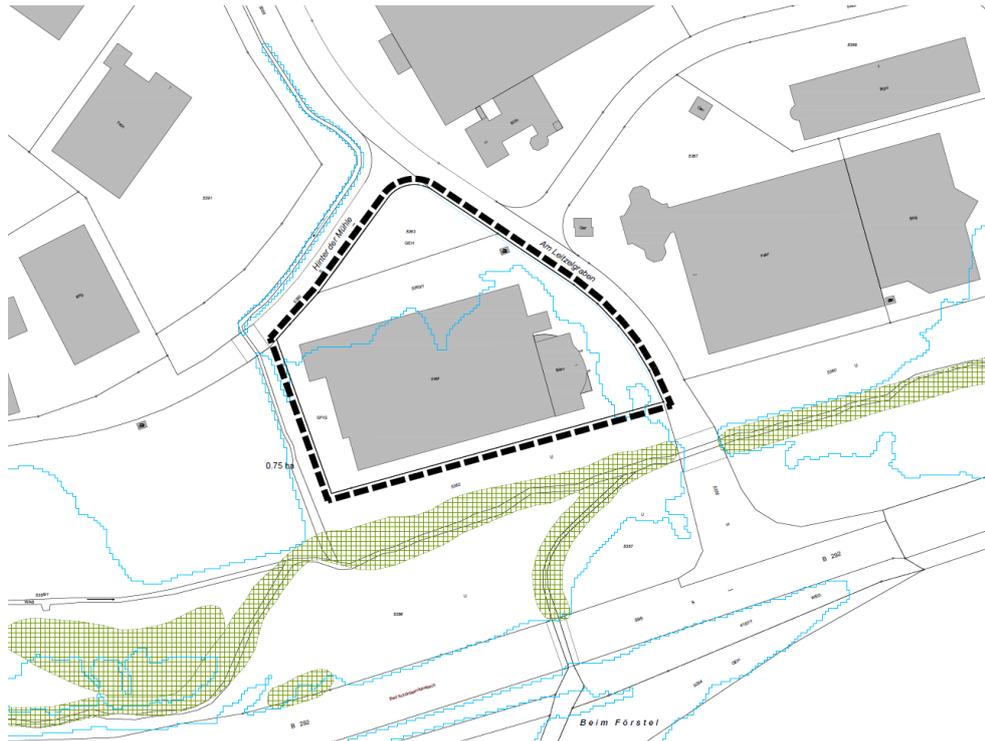
### 4 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Gewerbe- und Industriegebiet „Hinter der Mühle“ südwestlich der Autobahn A6 an der Ausfahrt Sinsheim-Dühren am östlichen Ortsrand Dührens.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 5363/1 und 5363 und ist im Osten von der Straße "Am Leitzelbach" und im Norden von der Straße "Hinter der Mühle" umgrenzt.

Westlich grenzt ein Regenrückhaltebecken der Stadtwerke Sinsheim auf Flst. Nr. 5355 an und südlich auf Flst.Nr. 5362 die Grün- und Biotopstrukturen des Leitzelbachs mit Graben- und Bachläufen.

Die Straße „Am Leitzelbach“ ist südlich des Plangebiets und des Auenbereichs des Leitzelbachs an die B39/B292 angebunden, die in östliche Richtung zur Autobahn führt und in westliche Richtung nach Dühren.



### **Geltungsbereich "Hinter der Mühle, 8. Änderung" (ALK mit HQ100-Linie und Biotopen im Süden)**

Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines HQ100-Bereiches (Überflutungsbereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser).

## **5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Das Betriebsgrundstück Flst.Nr. 5363/1 befindet sich in Privateigentum und das Grundstück Flst.Nr. 5363 (derzeit noch Öffentliche Grünfläche) in städtischem Eigentum. Das Grundstück soll an die Firma Innotec verkauft werden.

### **5.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Hinter der Mühle“**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hinter der Mühle“ von 1988 setzt für den Geltungsbereich der 8. Änderung ein Gewerbegebiet „GE2“ und eine Öffentliche Grünfläche an der Straße „Hinter der Mühle“ fest. Um die Gewerbegebietsfläche und entlang der Straße Am Leitzelbach sind Pflanzgebote für Einzelbäume sowie Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt. Die Öffentliche Grünfläche ist mit einer Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern belegt.

Südlich und westlich an den Änderungsbereich angrenzend sind Öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft als Grünland und Extensivrasen, Einzelbaumpflanzungen sowie eine Mäandrierung des Leitzelbachs mit naturnahe Ausbau festgesetzt. Westlich angrenzend ist zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenüberlaufbecken (Erdbecken)“ festgesetzt.

Im Gewerbegebiet „GE2“ sind folgende Nutzungen festgesetzt; es gilt die Baunutzungsverordnung 1977:

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt:

**Nicht zulässig sind im GE2 (2. Änderung von 1989):**

- Handelsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0, maximal III Vollgeschossen und einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 12,0 m (bezogen auf das an die bauliche Anlage angrenzende Gelände) festgesetzt.

Gemäß BauNVO 1977 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen, Terrassen, Stellplätzen und Garagen nicht auf die festgesetzte GRZ angerechnet.

Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Grundstückfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Je Grundstück werden höchstens 2 Zufahrten zugelassen, von den festgesetzten Baumstandorten darf für notwendige Grundstückszufahrten abgewichen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften schließen glänzende und abstrahlende Fassaden- und Dachverkleidungen aus und schreiben eine Begrünung von mindestens 10% der Grundstücksfläche vor. Je angefangene 4 ebenerdige Kfz-Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, innerhalb befestigter Flächen sind mindestens 2x2 m große Baumscheiben vorgeschrieben. Es werden Vorgaben zu den zulässigen Einfriedigungen gemacht.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Hinter der Mühle“

### 5.3 Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist auch der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu beachten, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden nach einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung im März 2018 im Verlauf des Jahres 2022 weitere spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen (saP) zu den Arten/Artengruppen Amphibien, Reptilien, Brutvögel, Fledermäuse und Großer Feuerfalter durchgeführt (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Hinter der Mühle, 8. Änderung“ in Sinsheim, OT Dühren, Büro Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, Heidelberg, vom 21.06.2023, siehe Anlage).

Das Untersuchungsgebiet umfasste in etwa den Umgriff des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.

Das Gebiet besteht im Wesentlichen aus einer versiegelten Fläche, auf der sich das Bestandsgebäude sowie die zugehörigen Parkplätze befinden. Nördlich angrenzend befindet sich eine kleine Grünfläche mit teilweise stark zurückgeschnittenem Baumbestand.

Im Untersuchungsbereich konnten folgende streng oder besonders geschützte Arten sicher nachgewiesen werden:

- Fledermäuse: Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Myotis-Fledermaus (evtl. kl. oder gr. Bartfledermaus), Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus, Zwergfledermaus
- Vögel: Hausrotschwanz (Brutverdacht), Star (als Brutvogel)
- Amphibien: Erdkröte

Reptilien und der Große Feuerfalter konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden.



**Untersuchungsraum der artenschutzrechtlichen Untersuchungen mit Plangebiet (s. saP S. 1)**

Der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist folgendes zu entnehmen:

### 5.3.1 Fledermäuse

Das Bestandsgebäude im Plangebiet bietet nur geringes Quartierpotenzial für Fledermäuse. Im Baumbestand des Untersuchungsgebietes sind insgesamt sieben Bäume mit mittlerem bis

hohem Potenzial für Fledermausquartiere (u.a. Baumhöhlen und Spalten) vorhanden, es gab jedoch keine Hinweise auf die tatsächliche Nutzung der Bäume als Quartiere. Eine vereinzelte Nutzung der Baumhöhlen als Einzelquartier kann dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und dessen räumliche Nähe zu ausgedehnten Nahrungsräumen höherer Habitatqualität, kommt dem Plangebiet für Fledermäuse zur Nahrungssuche eine untergeordnete Bedeutung zu.

Das Untersuchungsgebiet bietet Fledermäusen keine ausgesprochenen Leitstrukturen. Es ist anzunehmen, dass der Leitzelbach und die Gehölzstrukturen südlich und westlich des Plangebietes bevorzugt für Transferflüge genutzt werden. Dieser Korridor wird durch das Vorhaben jedoch nicht beeinträchtigt.

#### **Vermeidungsmaßnahmen Fledermaus:**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) darf die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit und Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar (optimalerweise während Frostperioden oder noch im Herbst) erfolgen.

Da trocken überwinternde kälteharte Fledermausarten grundsätzlich jedoch auch in diesem Zeitraum an Bäumen vorkommen können, sind vor der Gehölzentfernung weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen: Vor Baumfällung sind potenzielle Quartierstrukturen auf Besatzfreiheit zu überprüfen. Erfolgt die Fällung nicht unmittelbar nach Feststellung der Besatzfreiheit, sind die unbesetzten Quartierstrukturen nach der Kontrolle zu verschließen. Voraussetzung für den Verschluss von Quartieren ist die vorherige Umsetzung von CEF-Maßnahmen. Um eine Winterquartiernutzung zu vermeiden, können besatzfreie Quartiere nach erfolgtem Ausgleich (CEF) bereits im Oktober verschlossen werden. Nicht vollständig einsehbare Quartierstrukturen sind durch Einwege-Verschlüsse abzudichten, sodass Tiere heraus- aber nicht mehr hineingelangen können

#### **CEF-Maßnahme Fledermauskästen**

Der durch die Baumfällungen langfristige Verlust von potenziellen Baumquartieren ist durch das Aufhängen von mindestens sieben Fledermauskästen (fünf Höhlenkästen, zwei Spaltenkästen) an Bäumen im näheren Bereich auszugleichen. Da Fledermäuse je nach Witterung unterschiedlich exponierte Quartiere mit geeignetem Mikroklima benötigen, sind die Kästen in verschiedenen exponierten Himmelsrichtungen anzubringen. Bei der Anbringung ist darauf zu achten, dass die Kästen senkrecht hängen und ein hindernisfreier Anflug (kein Ast, Efeu etc.) gewährleistet ist.

Da alle Kästen im Sommer genutzte Quartiere ersetzen, sind die Maßnahmen bei Entfall der Strukturen im Herbst/ Winter spätestens bis März umzusetzen.

#### **Hinweise zur Beleuchtung**

Die Beleuchtung sollte so gewählt werden, dass keine unnötige Lichtverschmutzung in die nahe Umgebung abgegeben wird (nur dort, wo es tatsächlich benötigt wird, Beleuchtung nur nach unten auf den entsprechenden Weg, Abschirmung zur Seite).

#### **5.3.2 Vögel**

Mit 24 nachgewiesenen Vogelarten zeigen sich das Untersuchungsgebiet und seine Umgebung hinsichtlich der Artenzahl als relativ artenarm. Das Gebiet selbst und die nähere Umgebung ist trotz der guten Habitatstrukturen im Bereich der Gewässerbegleitgehölze am Leitzelbach, durch die Nähe zu Autobahn und das vorhandene Gewerbegebiet relativ störungsintensiv vorbelastet, weshalb bei den nachgewiesenen Vogelarten störungstolerante Arten dominierend sind.

Mit 6 Vogelarten der Roten Liste und/oder hoher Schutzwürdigkeit konnten nur wenige Arten mit hohen Habitatansprüchen nachgewiesen werden. Alle der nachgewiesenen besonders planungsrelevanten Arten sind jedoch nur als Nahrungsgäste oder Brutvögel der Umgebung zu werten.

Im Planungsgebiet selbst besteht nur für den Hausrotschwanz (besonders geschützt) Brutverdacht.

Es konnte eine Brutstätte des Stars (Rote Liste, besonders geschützt) in einer Baumhöhle direkt westlich angrenzend zum Eingriffsbereich nachgewiesen werden. Weitere Brutstätten wurden westlich des Planungsgebietes an einem Gebäude und einem Baum im Bereich des Auengehölzes nachgewiesen. Aufgrund der Planung könnte eine der drei Brutstandorte eventuell durch Baulärm und Bauaktivitäten gefährdet sein. Daher sind für Stare vorbeugend CEF-Maßnahmen erforderlich.

#### **Vermeidungsmaßnahmen Vögel:**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

#### **CEF-Maßnahme Star**

Für potenziell durch baubedingte Störung gefährdete Brutplätze von Staren sind als Ersatz insgesamt mindestens 3 Nistkästen für Stare an geeigneten Standorten in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

#### **CEF-Maßnahmen Höhlenbrüter und Nischenbrüter**

Für weitere Höhlenbrüter sowie Nischenbrüter sind Nisthilfen als Ersatz für die entfallenden Strukturen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der nachgewiesenen Strukturen sind insgesamt 7 Nistkästen für Höhlenbrüter und 3 Nistkästen für Nischenbrüter anzubringen.

#### **Nistkastenmonitoring**

Ein dreijähriges Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr wird empfohlen, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.

### **5.3.3 Amphibien**

Es konnten Erdkröten in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Die Erdkröte wird in der Roten Liste als ungefährdet eingestuft. Sie ist national besonders geschützt. Es ist davon auszugehen, dass der Leitzelbach zur Fortpflanzung genutzt wird und sich die Landlebensräume in den umliegenden Gehölzbeständen befinden.

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

Insbesondere in der Zeit zwischen Februar und Oktober ist bei geeigneter Witterung periodisch mit wandernden Tieren westlich des Plangebietes zu rechnen. Um Tötungen zu vermeiden sollte bei Bauarbeiten während der Wanderungszeiten von Erdkröten im Westen des Baufeldes ein Amphibienzaun aufgestellt werden. Dieser ist für die Dauer der Bauarbeiten zu erhalten, regelmäßig zu warten und zu pflegen.

### **5.3.4 Fazit**

Die Untersuchungen kommen zum Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst werden. Die notwendigen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und ergänzende Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 6 Städtebauliche Konzeption, Erschließung

Mit dem Bebauungsplan soll eine Betriebserweiterung im bestehenden Gewerbegebiet ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen nach Norden, um die durch die Straßen Am Leitzelbach und Hinter der Mühle erschlossenen Flächen baulich vollständig nutzen zu können.

Die vorhandene überbaubare Grundstücksfläche wird an die bestehende Halle angepasst und nach Norden um ca. 700 m<sup>2</sup> vergrößert.

Durch den dreieckigen Grundstückszuschnitt sind die Möglichkeiten für die Anordnung einer weiteren Gewerbehalle begrenzt; daher wurden die Baugrenzen möglichst großzügig gefasst, um dem Bauherrn Spielraum zu ermöglichen.

Die wegfallenden Stellplätze im Bereich des geplanten Hallenneubaues können nördlich der bestehenden Halle und nördlich der geplanten Halle ersetzt werden.



**Gestaltungsplan**

### 6.1 Erschließung

Das Betriebsgrundstück ist über zwei Zu- und Abfahrten erschlossen. Die Zufahrt über die Straße am Leitzelgraben vor dem Bürotrakt im Osten dient als Hauptzufahrt für Beschäftigte und dem Abtransport mit Lkw, die Zufahrt im Westen über die Straße „Hinter der Mühle“ dient der Anlieferung mit Lkw.

Das Erschließungssystem wird im Zuge der Betriebserweiterung grundsätzlich beibehalten.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Der vorhandene Betrieb ist ordnungsgemäß an die Ver- und Entsorgungsleitungen des Gewerbegebiets „Hinter der Mühle“ angeschlossen; auch der Erweiterungsbau kann in das vorhandene Ver- und Entsorgungssystem eingebunden werden.

## 6.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Das beschleunigte Verfahren befreit zwar vom Verfahren der Umweltprüfung bzw. von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsverpflichtung im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, nicht aber von den allgemeinen Bestimmungen, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

### Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild

Das Gebiet besteht im Wesentlichen aus einer versiegelten Fläche, auf der sich das Bestandsgebäude sowie die zugehörigen Parkplätze befinden. Nördlich angrenzend befindet sich eine kleine Grünfläche mit teilweise stark zurückgeschnittenem Baumbestand. Diese wird überplant und entfällt künftig. Die neu entstehende Gewerbegebietsfläche wird an den Rändern wieder eingegrünt. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher an dieser Stelle im bestehenden Gewerbegebiet als eher gering zu bewerten; die umgebenden landschaftsprägenden Grünstrukturen südlich und westlich des Plangebiets werden nicht berührt.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen für Fledermäuse, Vögel und Amphibien werden durch entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vermieden und gemindert (s. Punkt 5.3 Artenschutz).

Der Bebauungsplan sieht folgende Maßnahmen vor, um nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter zu vermeiden bzw. zu mindern:

- Vermeidung von Lichtverschmutzung durch Vorgaben für die Außenbeleuchtung (Insekten- und Fledermausschutz),
- Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zur Einbindung des Gewerbegrundstücks in die Umgebung, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln,
- Anbringung von Fledermauskästen und Vogelnistkästen gemäß saP (CEF-Maßnahmen = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) im Umfeld des Planbereichs,
- Amphibienzaun während der Bauarbeiten zum Schutz der Erdkröte.

### Boden- und Wasserschutz

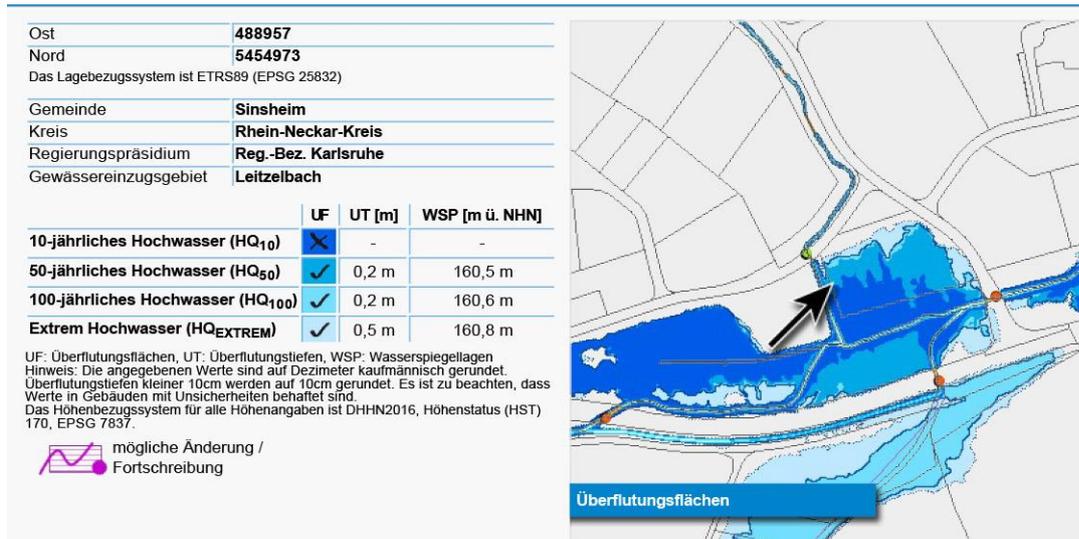
Mit folgenden Maßnahmen sollen nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser vermieden bzw. gemindert werden. Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen sowie Bodenverdichtung führen dazu, dass anfallendes Regenwasser zu erhöhtem Anteil als Oberflächenwasser abfließt und zu geringerem Anteil zur Neubildung von Grundwasser beiträgt. Allerdings ist auch gerade in Gewerbegebieten ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser durch entsprechende Vorkehrungen zu vermeiden.

- Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplatzflächen und Fußwege,
- Vorgaben wasserundurchlässiger Befestigung stark frequentierter Hof- und Stellflächen sowie von LKW-Standflächen oder Be- und Entladeflächen,
- Begrünung flachgeneigter Dächer (Wasserrückhalt).

## Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich, Teile der Bestandsbebauung liegen sogar innerhalb von Flächen, die beim 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden. Der Erweiterungsbereich nach Norden liegt außerhalb des HQextrem-Bereiches. Ein HQextrem ist statistisch gesehen ein sehr seltenes Ereignis. Zur Festlegung kann man sich an historischen Ereignissen orientieren.

Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (sog. HQ100-Gebiete), gelten nach § 65 des baden-württembergischen Wassergesetzes (WG) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Damit unterliegen sie gemäß §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Einschränkungen hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit.



### Hochwasserrisikomanagement-Abfrage: Information zu Überflutungsflächen und -tiefen

Im Innenbereich wird den Belangen des Hochwasserschutzes durch die in § 78 Abs. 3 WHG normierte Abwägungspflicht Rechnung getragen. Die Gemeinden müssen bei der Überplanung (Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen) im Rahmen der Abwägung die in § 78 Abs. 3 WHG aufgezählten Belange berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Da die vorhandene Bebauung auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigt wurde und langjährig besteht, sind durch die Bebauungsplanänderung, die neue Bauflächen (im Umfang von ca. 700 m<sup>2</sup>) in erster Linie außerhalb der HQ100- bzw. HQextrem-Flächen schafft, keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu erwarten. Die Baugrenzen im Bestandsbereich übernehmen die rechtskräftigen Festsetzungen bzw. bilden die vorhandene Bebauung ab.

Zusätzliche Versiegelungen im Erweiterungsbereich sollen durch Dachbegrünungen, die neben dem Temperatursgleich auch dem Wasserrückhalt dienen, und Pflanzflächen auf dem Grundstück weitgehend ausgeglichen werden.

Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.

Die Neubebauung liegt außerhalb der kartierten hochwassergefährdeten Bereiche. Auf hochwasserangepasstes Bauen wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan hingewiesen. Die Wasserspiegellage bei HQ100 in der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage BW

(s.o.) wird für den Planbereich mit 160,6 m üNHN angegeben, bei HQextrem mit 160,8 m üNHN.

Die Straßenhöhe „Am Leitzelgraben“ steigt nach Norden leicht an und liegt im Bereich des Geltungsbereiches zwischen ca. 160,9 und 161,5 m üNHN m; das Straßenniveau „Hinter der Mühle“ liegt angrenzend an den Geltungsbereich bei ca. 161,5 bis ca. 162,0 m üNHN.

Es wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) der Gebäude ausreichend hoch anzusetzen, um das Risiko für Überschwemmungen so weit wie möglich zu mindern.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich lässt mit 173,5 m üNHN ausreichend Spielraum dafür, die EFH hochwasserangepasst zu planen; die sich ergebende zulässige Gebäudehöhe von ca. 12 m über Gelände ist im Bestand mit einer Gebäudehöhe von ca. 7,30 m über Gelände bei weitem nicht ausgeschöpft.

Es ist vorgesehen, das Gelände im nördlichen Erweiterungsbereich an das umgebende Straßenniveau anzugleichen.

### **Klima / Luft und Immissionsschutz**

Bei der Verwirklichung der Planung sollen durch Festsetzungen zum einen die Auswirkungen des Klimawandels vorsorglich gemildert werden und andererseits der Ausstoß klimaschädlicher Gase (Treibhausgase) so weit wie möglich reduziert werden.

Zu den Auswirkungen des Klimawandels gehören vor allem die allgemeine Erwärmung und die Folgen von Extremwetterereignissen. Die Erwärmung im Plangebiet hängt stark vom Versiegelungsgrad ab. Der Zielkonflikt zwischen flächensparender Nachverdichtung einerseits und der ansonsten gewünschten Minderung der Versiegelung in Bestandsgebieten andererseits ist zu lösen:

Vorschriften zur Bepflanzung sollen einen Teil der durch die Neuversiegelung erhöhten Wärmeabstrahlung ausgleichen. Es sind rund 11 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen, vorhandene Bäume, die der vorgeschriebenen Pflanzqualität entsprechen, werden angerechnet. 10% der Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen, wobei großflächige Kies- und Schottergärten ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Auf den flach geneigten Dächern ist die Begrünung vorgeschrieben, um einerseits die Wärmeabstrahlung zu reduzieren und eine zusätzliche Regenrückhaltung zu ermöglichen. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen werden nicht auf die Gebäudehöhe angerechnet.

Eine wahrnehmbare positive Wirkung übt die Vegetation aus. Insbesondere Laubbäume wirken sich im Hinblick auf verschiedene bio-ökologische Komponenten wie Staubfiltereffekt, Verdunstung, Windschutz, Schattenspende positiv auf das Siedlungsklima und die Luftqualität aus.

Auch ist mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) zunehmend zu rechnen. Bei Starkregenereignissen kann laut Starkregengefahrenkarte Wasser vor allem über die Straße „Am Leitzelgraben“ auf das Betriebsgrundstück fließen. Betroffen sind hier voraussichtlich die versiegelten Flächen östlich und nördlich der bestehenden Halle.

Es wird daher in den textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass mit Starkregenereignissen gerechnet werden muss. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden

durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Mit folgenden Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen gemindert werden:

- Begrenzung der Versiegelung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge),
- Begrünung flachgeneigter Dächer,
- Anpflanzungen auf dem Baugrundstück, Pflicht zur gärtnerischen Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen,
- Ermöglichung der aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie.

## **7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als "Gewerbegebiet" nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wurde bereits durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle“ 1989 konkretisiert, um nachteiligen Entwicklungen in Gewerbegebieten vorzubeugen, indem neben Handelsbetrieben auch die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO (Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) für das vorliegende Plangebiet ausgeschlossen wurden.

Der vorliegende Bebauungsplan passt sich mit seinen Nutzungsfestsetzungen an die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes an und schafft auch für den Änderungsbereich weiterhin einheitliche planungsrechtliche Voraussetzungen.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind als bestimmte Art der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher im Plangebiet nicht zulässig.

Der Ausschluss von Einzelhandel entspricht dem Willen der Stadt Sinsheim, die notwendigen Flächen für den Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken im Gebiet „Hinter der Mühle“ ausschließlich zur Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes, Büro- und Verwaltungsgebäuden bereitzustellen.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Zusätzlich werden alle Ausnahmen des § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO genannten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Betriebswohnungen sind nicht zulässig, da gewährleistet werden soll, dass gewerbliche Bauflächen weiterhin auch als solche genutzt werden und keinen Einschränkungen unterworfen werden.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls weiterhin nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sich Einrichtungen dieser Art insbesondere bereits in Wohnortnähe bzw. innerhalb der Kernstadt Sinsheim befinden.

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 aufgeführten Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um das Gewerbegebiet „Hinter der Mühle“ als hochwertigen Gewerbestandort insbesondere für produzierende Betriebe zu sichern.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der Grundflächenzahl in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen (H in m üNN) sowie der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag mit 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen im Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 für die Hauptnutzung zwar eingehalten, die Kappungsgrenze von 0,8 für die zulässige Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird jedoch überschritten. Im Regelfall der BauNVO sollten 20% des Baugrundstücks unversiegelt bleiben.

Mit der zulässigen Überschreitung um bis zu 0,9 soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die bauliche Nutzung des Grundstücks durch seine Dreiecksform nach Norden sehr schwierig ist und die benötigten Flächen für eine Betriebserweiterung am Standort (neue Halle mit einer Größe von mind. 500 m<sup>2</sup> und Stellplätze) nur mit äußerster Anstrengung untergebracht werden können. Die Überschreitung der GRZ soll durch eine Dachbegrünung auf der Halle ausgeglichen werden.

Die Höhenfestsetzungen übernehmen mit einer Höhe von 173,5 m üNN das bisherige Maß von rund 12 m über Gelände (ca. 161,5 m üNN Kanaldeckelhöhe im angrenzenden Straßenraum) und lassen im Vergleich zu den Bestandshöhen mit ca. 7,30 m Gebäudehöhe noch genügend Spielraum übrig.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (Aufzugshäuser, Lüftungsanlagen, usw.) dürfen ausnahmsweise die Höhenangaben bis 3,5 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen. Aufgeständerte Solaranlagen auf dem Dach werden nicht auf die zulässige Höhe angerechnet.

In Ergänzung zur Höhe der baulichen Anlagen sind weiterhin maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

## **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise a festgelegt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Damit soll die bestehende Halle, die über 80 m lang ist, planungsrechtlich gesichert werden.

#### **7.4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind auf dem Baugrundstück nur außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen zulässig.

Damit soll die geordnete Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück gewährleistet werden; außerhalb der Baugrenzen sollen keine Garagen gebaut werden und die festgesetzten Pflanzflächen mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche nicht weiter unterbrochen werden.

#### **7.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Es sind insgesamt zwei Zu-/Abfahrten auf das Betriebsgrundstück zulässig. Die Breite einer Zu- und Abfahrt beträgt maximal 10,00 m.

Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden.

Mit der Beschränkung von Zufahrtsbereiche soll die Versiegelung des Pflanzstreifens auf ein Mindestmaß begrenzt und die Durchgrünung des Baugebiets gefördert werden.

#### **7.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden bzw. so weit wie möglich minimiert werden sollen.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien für Stellplätze und Wege dient der Minderung der Versiegelung, die wasserundurchlässige Befestigung stark frequentierter Flächen dem Boden- und Grundwasserschutz. Die Festsetzungen von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen dienen dem Artenschutz entsprechend den Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung (siehe Anlage und Punkt 5.3).

#### **7.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Trinkwasserleitung der Bodenseewasserversorgung, die bisher nicht in Betrieb genommen worden ist. In der Planzeichnung wird ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Für Arbeiten muss der Zugang zu den Leitungstrassen ständig gesichert sein, die Leitungstrassen dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Dies ist insbesondere bei der Bepflanzung der „Fläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ zu beachten.

#### **7.8 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Mit den Vorschriften zu Anpflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sollen Kompensationsaspekte für den Artenschutz, aber auch die Gestaltung des Ortsbildes und die Einbindung der Neubebauung in den Landschaftsraum berücksichtigt werden.

Durch Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken soll eine Mindestbegrünung erreicht werden, um den mit der Bebauungsplanänderung verbundenen Wegfall der Grünfläche auszugleichen. Entlang der Straßen ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen zeichnerisch festgesetzt, der mit Stauden, Bäumen und Sträuchern, Rasen u.ä. vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig anzulegen ist. Je 18 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Bei der Artenauswahl sind überwiegend regionaltypische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Dabei ist darauf zu achten, im Bereich der Trinkwasserleitung keine tiefwurzelnden Bäume anzupflanzen.

Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist auf diesen Flächen unzulässig.

Für Grundstückszufahrten können die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen entlang der Erschließungsstraßen unterbrochen werden.

Festgesetzte Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen, damit das Begrünungskonzept des Bebauungsplanes wirksam bleibt.

Die Begrünung flachgeneigter Dächer von Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen unterstützt die Rückhaltung von Regenwasser im Gebiet und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Begrünte Dächer sind auch mit Solaranlagen gut kombinierbar. Insbesondere für Photovoltaikanlagen ergeben sich durch die kühlenden Effekte des Gründachs positive Effekte (z.B. durch größere Erträge im Sommer).

## **8 Örtliche Bauvorschriften**

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Besondere Rücksicht wird dabei auf die angrenzende Grünfläche des Leitzelbaches als ortsbildprägende Grünstruktur genommen.

### **8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen - Dachformen und Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer als Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 5 Grad. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind dabei zu beachten. Bei untergeordneten Nebendachflächen können auch andere Dachformen und -neigungen zugelassen werden.

Damit wird der vorhandene Gebäudebestand abgebildet und erreicht, dass sich auch die bauliche Erweiterung gestalterisch einfügt.

### **8.2 Werbeanlagen**

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig. Damit soll die Lichtverschmutzung in der Umgebung geschützter Biotope gemindert und die Störung des Autoverkehrs vermieden werden.

### 8.3 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen

#### Gestaltung und Bepflanzung

Zur Gestaltung des Ortsbildes sind mindestens 10% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Bei der Artenauswahl sind überwiegend regionaltypische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen dürfen angerechnet werden.

Die Anlage von großflächigen Kies- und Schottergärten ist unzulässig.

Das Landesnaturschutzgesetz stellt in § 21a klar, dass Schottergärten grundsätzlich keine zulässigen Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO darstellen. Grundstücksfreiflächen sollen insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden.

#### Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, um die sichere Einzäunung des Betriebsgrundstückes zu ermöglichen.

## 9 Flächenbilanz

Nutzung	ca. m <sup>2</sup>	ha	%
Geltungsbereich	7.493	0,75	100
Gewerbegebiet	7.493	0,75	100

## 10 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen zur Schaffung neuer Baugrundstücke erforderlich. Das nördliche städtische Grundstück (öffentliche Grünfläche) soll an den Eigentümer des Betriebsgrundstückes verkauft werden.

Speyer, den 30.08.2023

Stefanie Hanisch  
**STADTLANDPLAN**

#### Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Hinter der Mühle, 8. Änderung“ in Sinsheim, OT Dühren, Bioplan Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltpflege, Heidelberg, vom 21.06.2023.