



## Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen, 5. Änderung

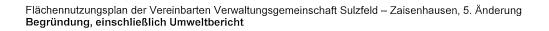
# Begründung

einschließlich Umweltbericht

Aufgestellt : Sinsheim, 04.06.2019/08.10.2019

Darstellung des Verfahrensablaufes : 29.09.2020







## Inhaltsverzeichnis

		Seite	
Verfahren		3-4	
1.	Flächennutzungsplanung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen	5	
2.	Anlass und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung	6	
3.	Redaktionelle Anmerkung zur Flächennutzungsplan-Änderung	6	
4.	Rechtsgrundlagen	6	
5.	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	7-8	
6.	Inhaltliche Erläuterungen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	9-11	
7.	Belange des Landschafts- und Naturschutzes / Umweltbericht	12-13	
8.	Größe des Plangebietes	14	



### Verfahren

- 1. Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld Zaisenhausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2019 den Aufstellungs-Beschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
  - Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Ausgabe Nr. 23/2019 des Mitteilungsblattes der Gemeinde Sulzfeld sowie im Amtsblatt der Gemeinde Zaisenhausen, jeweils am 06.06.2019.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informations-Veranstaltung am 24.06.2018 im Sitzungssaal des Rathauses Sulzfeld durchgeführt. Parallel hierzu erfolgte, mit Schreiben vom 28.06.2019, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
- 3. Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld Zaisenhausen hat am 08.10.2019, nach erfolgter Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen, den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
- Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2019 bis 03.01.2020 öffentlich ausgelegen.
  - Im Anschluss hieran erfolgte, mit Schreiben vom 10.01.2020, die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 5. Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld Zaisenhausen hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 18.02.2020 beraten.
- Aus formalen Gründen erfolgte in der Zeit vom 21.08.2020 bis 22.09.2020 eine weitere öffentliche Auslegung.



### Verfahren

- 1. Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld Zaisenhausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2019 den Aufstellungs-Beschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
  - Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Ausgabe Nr. 23/2019 des Mitteilungsblattes der Gemeinde Sulzfeld sowie im Amtsblatt der Gemeinde Zaisenhausen, jeweils am 06.06.2019.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Informations-Veranstaltung am 24.06.2018 im Sitzungssaal des Rathauses Sulzfeld durchgeführt. Parallel hierzu erfolgte, mit Schreiben vom 28.06.2019, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
- Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld Zaisenhausen hat am 08.10.2019, nach erfolgter Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen, den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen.
- 4. Der Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.11.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2019 bis 03.01.2020 öffentlich ausgelegen. Im Anschluss hieran erfolgte, mit Schreiben vom 10.01.2020, die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 5. Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld Zaisenhausen hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 18.02.2020 beraten.
- Aus formalen Gründen erfolgte in der Zeit vom 21.08.2020 bis 22.09.2020 eine weitere öffentliche Auslegung.



7. Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen hat in seiner Sitzung am 29.09.2020 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

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

Sulzfeld, den 30.09.2020

Sarina Pfründer Vorsitzende

- 8. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am 27. Okt. 2020 genehmigt.
- Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld Zaisenhausen hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes am 0 5. Nov. 202 brtsüblich bekannt gemacht.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Sarina Pfründer, Vorsitzende



# 1. Flächennutzungsplanung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen

Die Gemeinden Sulzfeld und Zaisenhausen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft liegen im Osten des Landkreises Karlsruhe. Sie sind Wohnort und Lebensmittelpunkt von derzeit 6.588 Einwohner (Stand : April 2018).

Von den 2.885 ha Gesamtfläche werden 248 ha, d. h. ca. 8,5 %, als Siedlungsfläche genutzt.

Für Verkehrsinfrastruktur-Einrichtungen wird eine Fläche von 173 ha beansprucht.

Der überwiegende Anteil der Gesamtfläche der Gemeinden ist bewaldet bzw. wird landwirtschaftlich genutzt (465 ha).

Die Gemeinden Sulzfeld und Zaisenhausen haben sich im Zuge der Gemeinderats-Reform im Jahr 1975 zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen. Seit diesem Zeitraum liegt u. a. ein gemeinsamer Aufgabenbereich in der Aufstellung und Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die Ursprungs-Fassung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen wurde am 28.06.1985 genehmigt.

In den nachfolgenden Jahren wurden aufgrund aktueller Entwicklungen die Verfahren für die nachfolgend aufgeführten Teilfortschreibungen durchgeführt:

- 1. Änderung genehmigt am 18.02.1999
- 2. Änderung genehmigt am 01.09.2005
- 3. Änderung genehmigt am 21.12.2009

Parallel zur Aufstellung dieser 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, befindet sich derzeit noch die

4. Planänderung im Verfahren. Sie sieht die Ergänzung und Änderung diverser, das Planungsrecht nicht grundsätzlich verändernder Tekturpunkte auf den Gemarkungen Sulzfeld und Zaisenhausen vor. Dieses Verfahren soll nunmehr kurzfristig zum Abschluss gebracht werden.



## Flächennutzungsplanung der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen

Die Gemeinden Sulzfeld und Zaisenhausen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft liegen im Osten des Landkreises Karlsruhe. Sie sind Wohnort und Lebensmittelpunkt von derzeit 6.588 Einwohner (Stand : April 2018).

Von den 2.885 ha Gesamtfläche werden 248 ha, d. h. ca. 8,5 %, als Siedlungsfläche genutzt.

Für Verkehrsinfrastruktur-Einrichtungen wird eine Fläche von 173 ha beansprucht.

Der überwiegende Anteil der Gesamtfläche der Gemeinden ist bewaldet bzw. wird landwirtschaftlich genutzt (465 ha).

Die Gemeinden Sulzfeld und Zaisenhausen haben sich im Zuge der Gemeinderats-Reform im Jahr 1975 zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen. Seit diesem Zeitraum liegt u. a. ein gemeinsamer Aufgabenbereich in der Aufstellung und Fortschreibung der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die Ursprungs-Fassung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen wurde am 28.06.1985 genehmigt.

In den nachfolgenden Jahren wurden aufgrund aktueller Entwicklungen die Verfahren für die nachfolgend aufgeführten Teilfortschreibungen durchgeführt :

- 1. Änderung genehmigt am 18.02.1999
- 2. Änderung genehmigt am 01.09.2005
- 3. Änderung genehmigt am 21.12.2009

Parallel zur Aufstellung dieser 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, befindet sich derzeit noch die

4. Planänderung im Verfahren. Sie sieht die Ergänzung und Änderung diverser, das Planungsrecht nicht grundsätzlich verändernder Tekturpunkte auf den Gemarkungen Sulzfeld und Zaisenhausen vor. Dieses Verfahren soll nunmehr kurzfristig zum Abschluss gebracht werden.



## 2. Anlass und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einkaufsmarktes in einer für die Gemeinde Sulzfeld, unter Berücksichtigung des gewählten Standortes, angemessenen Verkaufsflächengröße geschaffen werden. Hierdurch soll die Versorgung der Bevölkerung von Sulzfeld, aber auch der Nachbargemeinde Kürnbach, mit Nahrungs- und Genussmitteln gestärkt werden. Auf die unmittelbare Nähe zu dem sich in der Aufsiedlung befindenden neuen Wohngebiet "Kürnbacher Weg" wird verwiesen.

Durch das zusätzliche Angebot, aber auch durch die gute fußläufige Erreichbarkeit soll sich in der Summe das durch das Einkaufsverhalten entstehende, motorisierte Verkehrsaufkommen reduzieren.

Das Verfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich ausschließlich auf den in der Planunterlage im M. 1:2500 farbig gekennzeichneten Tekturpunkt.

Alle weiteren Inhalte des Flächennutzungsplanes behalten uneingeschränkt ihre Wirksamkeit.

## 3. Redaktionelle Anmerkung zur Flächennutzungsplan-Änderung

Die Darstellung der Inhalte der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt auf einer aktuellen Katasterunterlage. Sie wird zur Verdeutlichung für das Verfahren farbig gekennzeichnet.

Die im Umfeld der vorgesehenen Änderung weiterhin rechtskräftigen städtebaulichen Vorgaben sind zur Verdeutlichung schwarz-weiß dargestellt.

## 4. Rechtsgrundlagen

Grundlagen für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBI. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBI. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 06.03.2018 (GBI. S. 65), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I. S. 1057).



## 5. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Vorgesehen ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche "Lebensmittel-Einzelhandel" mit einer zulässigen Verkaufsflächengröße von maximal 1.200 m², zuzüglich einer Bäckerei (maximal 50 m²). Diese Größenordnung entspricht gemäß der Definition der Baunutzungsverordnung der eines "großflächigen Einzelhandelsbetriebes".

Damit unterliegt der Inhalt der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes den unter dem Kapitel 3.3.7 des im Landesentwicklungsplan 2002 des Landes Baden-Württemberg formulierten Zielsetzungen. Diese lauten wie folgt:

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn

- dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder
- diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarten Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.
- Integrationsgebot (Kapitel 3.3.7.1)

Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.

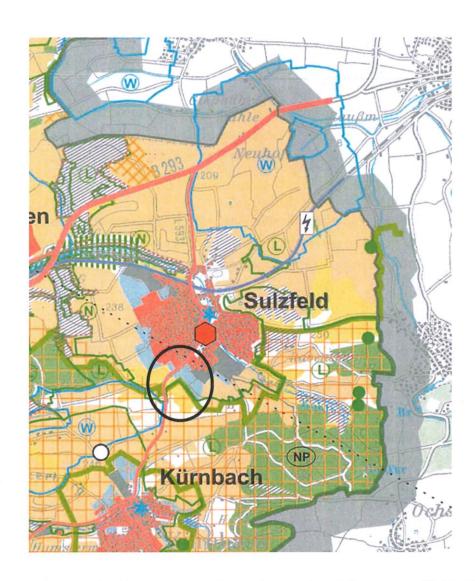
Für nicht zentralrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.

Darüber hinaus formuliert die Landes- und Regionalplanung Vorgaben hinsichtlich der in diesem Zusammenhang zu beachtenden Beeinträchtigungsverbote sowie Kongruenzgebote.

Hierauf geht die Begründung nachfolgend vertiefend ein. Deren Einhaltung bestätigt im vorliegenden Einzelfall die gutachterliche Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH.

Die für die Ausweisung vorgesehene Fläche ist bereits im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes enthalten. Sie liegt gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes "Mittlerer Oberrhein 2003" in einem "abgestimmten Bereich für die Siedlungsentwicklung" und steht damit hinsichtlich einer Bebauung grundsätzlich nicht in einem Zielkonflikt mit regionalplanerischen Vorgaben.





Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes vom 13.03.2002



## 6. Inhaltliche Erläuterungen zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaizsenhausen weist unmittelbar angrenzend an die L 593 anstelle der bisher hier dargestellten "gewerbliche Baufläche" eine Sonderbaufläche "Lebensmittelmarkt" aus. Zugelassen werden soll eine gemäß der Baunutzungsverordnung als "großflächig" zu bezeichnende Einrichtung mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m², zuzüglich eines maximal 50 m² großen Backshops. Die Tiefe der Baufläche beträgt ca. 50 m.

Die Ausweisung einer "Grünfläche" zwischen der Landstraße und der nunmehr in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Sonderbaufläche dokumentiert, dass die Erschließung **nicht** von der klassifizierten Straße aus, sondern von im "Gewerbegebiet" neu anzulegender gemeindeeigener Erschließungsstraßen aus vorgesehen ist.

Vorgesehen ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche "Lebensmittelmarkt" mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.250 m² (einschließlich einer 50 m² großen Bäckerei). Mit dieser, in der weiterführenden Planung zu beachtenden Größenbeschränkung finden die landes- und regionalplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels Berücksichtigung.

Die gewählte Begrifflichkeit verdeutlicht die verbindliche Vorgabe für nachfolgende Bauleitplanverfahren. Sie bringt zum Ausdruck, dass der Verkauf anderer zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an Endverbraucher nur auf einem sehr geringen Prozentsatz der Verkaufsfläche zugelassen werden darf (z. B. als Randsortiment oder Sonderposten bei Lebensmittel-Discountern).

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen geht mit dieser Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes auf den allseits gestiegenen Bedarf an größeren Verkaufsflächen, auch bei Lebensmittel-Discountern ein. Dieser begründet sich primär durch den gesteigerten Komfort für die Kunden, welcher durch die Anordnung breiterer Gänge zwischen den einzelnen Regalen und durch eine großzügigere Präsentation der angebotenen Waren sichtbar wird.

Die dieser Begründung beigefügte gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsmarktes am südlichen Ortsrand der Gemeinde kommt, unter Berücksichtigung des in Sulzfeld bereits vorhandenen Lebensmittel-Vollsortimenters (Gesamt-Verkaufsfläche von 1.250 m²), zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:



- Als Kleinzentrum hat die Gemeinde Sulzfeld zunächst "nur" einen Versorgungsauftrag für die Deckung ihres eigenen Grundbedarfes. Zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des der Planung zugrunde liegenden Konzeptes ist die Ausrichtung auf ein überörtliches Einzugsgebiet erforderlich und damit eine interkommunale Abstimmung zwischen den Gemeinden Sulzfeld und Kürnbach.
- Hinsichtlich des im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg formulierten Integrationsgebotes ist auf die besondere siedlungsstrukturelle Situation der Gemeinde Sulzfeld sowie auf mangelnde Alternativ-Standorte in der eigentlichen Ortsmitte zur Verbesserung der Nahversorgung hinzuweisen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den größeren Wohngebieten "Kürnbacher Weg I" und "Kürnbacher Weg II" kann, unter Berücksichtigung der oben genannten Gesamtsituation, der gewählte Standort als "noch integriert" angesehen werden.
- Im Hinblick auf das Kongruenzgebot kann die Feststellung getroffen werden, dass das betriebliche Einzugsgebiet für den geplanten Lebensmittelmarkt die Gemeinde Sulzfeld sowie die süd-westlich von Sulzfeld gelegenen Nachbargemeinde Kürnbach umfasst.

Gutachterlich wurde ermittelt, dass aufgrund des gewählten Standortes rund 73 % des durch das Vorhaben erzielten Umsatzes aus Sulzfeld, etwa 21 % aus Kürnbach generiert werden. Der "Streukunden"-Anteil fällt aufgrund der Lage abseits der regionalbedeutsamen Verkehrsachsen mit 5 % bis 6 % gering aus.

Durch das Vorhaben wird das Kongruenzgebot eingehalten.

 Die gutachterliche Überprüfung der durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Ausweisung einer Sonderbaufläche "Einkaufsmarkt" kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung am Standort Sulzfeld keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes haben wird.

Am Standort Kürnbach sind ebenfalls keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten.

Somit können unerwünschte Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die verbrauchsnahe Versorgung ausgeschlossen werden.

Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.

Der zwischen den Gemeinden Sulzfeld und Kürnbach und dem Regionalverband "Mittlerer Oberrhein" abzuschließende raumordnerische Vertrag ist eine wesentliche Voraussetzung für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Er bestätigt die interkommunale Verständigung beider Gemeinden auf diesen gemeinsamen Versorgungsansatz am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Sulzfeld.

## Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen, 5. Änderung Begründung, einschließlich Umweltbericht



Zusammenfassend ist die Feststellung zu treffen, dass der gewählte Standort für die Ausweisung einer Sonderbaufläche "Lebensmittelmarkt" mangels alternativer Flächen in der kleinstrukturierten historisch gewachsenen Ortsmitte städtebaulich als "vertretbar" anzusehen ist und keine raumordnerisch unerwünschten Auswirkungen zur Folge haben wird. Der Standort wird eine fußläufige Versorgungsfunktion für die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete haben und damit einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung in der Gemeinde Sulzfeld, aber auch in der Gemeinde Kürnbach leisten.

Negative Auswirkungen sind aufgrund dieser im Flächennutzungsplan vorgesehenen Ausweisung weder für die verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung, noch für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden Sulzfeld und Kürnbach zu erwarten.

Insgesamt entspricht die im Flächennutzungsplan geplante Ausweisung des regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen für großflächige Einzelhandels-Vorhaben.

11



## 7. Belange des Landschafts- und Naturschutzes / Umweltbericht

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhaltet lediglich eine geänderte Darstellung der geplanten Nutzung für eine Fläche, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und in einem Bebauungsplan bereits als "baulich nutzbar" (bisher: "gewerbliche Baufläche") ausgewiesen ist.

### Bestandsaufnahme und Bewertung zusätzlicher Umweltauswirkungen – Umweltbericht

### Schutzgut "Pflanzen und Tiere"

Aus dem Umstand, dass auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine bisher ausgewiesene, gewerblich nutzbare Baufläche in eine Sonderbaufläche umgewandelt wird, ergeben sich für das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" keine zusätzlichen Beeinträchtigungen.

### Schutzgut "Klima, Luft"

Bei der nunmehr ausgewiesenen Sonderbaufläche für einen Lebensmittelmarkt wird der zulässige Versiegelungsgrad hinsichtlich der zu formulierenden Grundflächenzahl weitestgehend identisch sein mit der eines Gewerbegebietes.

Die vorgesehene Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird somit keine Auswirkungen auf das Kleinklima haben.

Eine gleichlautende Aussage ist für die zu prognostizierende Luftqualität zu treffen. Zwar wird ein Lebensmittelmarkt höhere Immissionen aus dem zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr an- und abfahrender PKW zur Folge haben, welcher jedoch, aufgrund des nur geringen LKW-Anteils, annähernd gleichzusetzen sein wird mit der aus einem "Gewerbegebiet" abzuleitenden möglichen Luftverschmutzung.

### Schutzgut "Boden"

Die bei einer Sonderbaufläche zu erwartenden Beeinträchtigungen für das Schutzgut "Boden" sind gleichzusetzen mit denen einer gewerblichen Baufläche.

#### Schutzgut "Wasser"

Trotz des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades der zukünftigen Sonderbaufläche, werden sich hinsichtlich des Schutzgutes "Wasser" gegenüber einer gewerblich genutzten Baufläche keine nennenswerten Abweichungen ergeben.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollte die Forderung nach wasserdurchlässigen Oberflächen bei der Ausgestaltung der PKW-Parkplätze bzw. eine Versickerung auf den verbleibenden Grünflächen, als verbindliche Vorgabe formuliert werden.



### Schutzgut "Landschaftsbild"

Bei der Ausweisung einer Sonderbaufläche "Lebensmittelmarkt" ist von einer eingeschossigen Gebäudekubatur auszugehen, so dass sich aller Voraussicht nach durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes geringere Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild ergeben werden.

### Schutzgut "Mensch"

Aufgrund der ausgewiesenen Sonderbaufläche wird es aller Voraussicht nach zu einer höheren PKW-Belastung auf der das Plangebiet begrenzenden L 539 kommen. Diesem zu prognostizierenden höheren Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen zusätzlichen Lärmimmissionen, ist das Spektrum der gemäß der Baunutzungsverordnung der in einem "Gewerbegebiet" zulässigen Störungen gegenüberzustellen.

Hinsichtlich des Schutzgutes "Mensch" ist anzumerken, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes der ortsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln dient und damit dazu beiträgt, die Wohnstandorte Sulzfeld, aber auch Kürnbach zu stärken.

Durch die geplante 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich hinsichtlich der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter gegenüber der Ursprungs-Fassung des Flächennutzungsplanes (dargestellt war bisher eine "gewerbliche Baufläche") damit keine wesentlichen Änderungen bzw. erkennbaren, zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Die Gemeinde Sulzfeld hat im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes "Riegel", welcher rechtskräftig ist und parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls fortgeschrieben wird, einen Umweltbericht erarbeiten lassen und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Die im Zuge dieser Ausarbeitungen festgelegten Ausgleichs-Maßnahmen wurden teilweise bereits im Zuge des laufenden Flurbereinigungsverfahrens umgesetzt.

Auf die Ausarbeitungen der planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes "Riegel" der Gemeinde Sulzfeld sowie die parallel zu dieser Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erarbeiteten Entwurfs-Unterlagen für die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird ergänzend verwiesen.

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen, 5. Änderung **Begründung, einschließlich Umweltbericht** 



## 8. Größe des Plangebietes

Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen wird eine ca. 9.600 m² große "gewerbliche Baufläche" umgewandelt in

- eine "Grünfläche" mit einer Größe von 2.400 m² sowie
- eine Sonderbaufläche "Lebensmittel-Einzelhandel" in einer Größe von 7.200 m²