SULZFELD
...immer in Bewegung

zaisenhausen
... einfach sym'badisch

Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen, 5. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB

Aufgestellt : Sinsheim, 28.04.2020

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

I. Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um hierdurch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Marktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m², zuzüglich eines 50 m² großen Backshops zu ermöglichen.
Der gewählte Standort liegt im Süden des Gemeindegebietes auf einer Fläche, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher bereits als Baufläche („gewerbliche Baufläche") dargestellt war.
Die Ausweisung einer „Sonderbaufläche" soll einen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung sowohl in der Gemeinde Sulzfeld, als auch in der benachbarten Gemeinde Kürnbach leisten.

II. Berücksichtigung der Umweltbelage

Bei dem für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorgesehenen Standort handelt es sich um eine Fläche, die gemäß der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen, als auch gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Gemeinde Sulzfeld als für eine gewerbliche Nutzung bebaubare Fläche dargestellt war.
Durch die Planung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung fortgeschrieben. Dieses hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die einzelnen, im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu begutachtenden Schutzgüter. Zu diesem Ergebnis kamen übereinstimmend sowohl der parallel der mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 a BauGB erarbeitete Umweltbericht, als auch die Betrachtung zu der im Parallelverfahren erarbeiteten Änderung des Bebauungsplanes „Riegel".
Dieser Einschätzung konnte sich im Zuge des Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auch das Amt für Umwelt und Naturschutz – Naturschutz des Landkreises Karlsruhe anschließen.
Ergänzend verwiesen wurden in diesem Zusammenhang auf den im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes thematisierten und im Zuge der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Aspekt.

In der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes verweist die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen auf das mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Riegel" erarbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Konzept und die bereits teilweise im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens diesbezüglich umgesetzten Maßnahmen.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Das Ergebnis der durchgeführten **Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** kann hinsichtlich des Planungsinhaltes dahingehend zusammengefasst werden, dass der überwiegende Teil der am Verfahren beteiligten Fachbehörden die Inhalte der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen nachvollziehen und sich diesen anschließen konnte.
Die Begrifflichkeit der dargestellten „Sonderbaufläche" wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erörtert und modifiziert. Nochmals hervorgehoben wurde der erforderliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einem Verkauf von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
Eine wesentliche Voraussetzung für die regionalplanerische Zustimmung war der zwischenzeitlich vorgenommene Abschluss eines raumordnerischen Vertrages zwischen den Gemeinden Sulzfeld und Kürnbach, in dem die Feststellung getroffen wird, dass der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Standort beiden Gemeinden als gemeinsamer Versorgungsansatz dient.

Im Zuge des Verfahrens hat die benachbarte Stadt Eppingen die mit der Planung in Verbindung stehenden regionalplanerischen Belangen sehr intensiv hinterfragt. So wurden einzelne Punkte der gutachterlichen Stellungnahme nochmals inhaltlich vertieft. Im Abwägungsprozess waren die Aussagen der Auswirkungsanalyse für den Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen eine ganz wesentliche Entscheidungsgrundlage.

Im Zuge der frühzeitigen **Beteiligung der Öffentlichkeit** haben interessierte Bürger einzelne Detailfragen, insbesondere zu den zukünftig zur Verfügung stehenden Wegverbindungen, in das Verfahren eingebracht und damit nochmals kritisch die Integration des geplanten Standortes hinterfragt.
Hieraufhin war letztendlich die Feststellung zu treffen, dass der geplante Einzelhandelsbetrieb sich zwar zukünftig am Ortsrand befinden wird, jedoch über bestehende Wohngebiete auch für nicht motorisierte Kunden gefahrlos erreichbar sein wird.
Aus dem Umstand, dass bei der darauf folgenden öffentlichen Auslegung des Planwerkes seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mehr eingingen, kann letztendlich die Schlussfolgerung gezogen werden, dass die Ausweisung der Sonderbaufläche zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes von einem Großteil der Bevölkerung als eine wünschenswerte Maßnahme zur Verbesserung der Nahversorgung begrüßt wird.

Aus dem Umstand, dass bei der darauf folgenden öffentlichen Auslegung des Planwerkes seitens der Öffentlichkeit darüber hinaus keine weiteren Stellungnahmen mehr eingingen, kann letztendlich die Schlussfolgerung gezogen werden, dass die Ausweisung der Sonderbaufläche zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes von einem Großteil der Bevölkerung als eine wünschenswerte Maßnahme zur Verbesserung der Nahversorgung begrüßt wird.

IV. Anderweitige Planungs-Möglichkeiten

Die Gemeinde Sulzfeld und die Vertreter der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sulzfeld – Zaisenhausen haben sich im Zuge des Planungsprozesses sehr intensiv mit dem gewählten Standort zur Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes auseinandergesetzt. In der Ortsmitte selbst standen für diesen Zweck keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Um eine möglichst ausgewogene räumliche Verteilung der Verkaufsflächen im Gemeindegebiet und gleichzeitig eine Verbesserung für die bisher unterversorgte Nachbargemeinde Kürnbach zu erreichen, konnte für die Errichtung eines weiteren Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Sulzfeld kein geeigneterer Standort entwickelt werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 28.04.2020/05.10.2020 – Gl/Ru

GEMEINDE SULZFELD

Sarina Pfründer – Bürgermeisterin

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

Architekt