

# 5. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu (Friolzheim – Heimsheim – Mönsheim – Wiernsheim - Wimsheim – Wurmberg)

FÜR DEN BEREICH

## „HANFLÄNDER“

GEMARKUNG WIERNSHEIM ORTSTEIL PINACHE

Entwurf vom 14.07.2021

# BEGRÜNDUNG

## Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planänderung
- 2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung
- 3 Vereinbarkeit mit bestehenden Rechtsverhältnissen
- 4 Konzeption
- 5 Artenschutz
- 6 Umweltbericht
- 7 Anlagen zur Begründung

# 1 Erfordernis der Planänderung

Die Firma Gellner GmbH & Co. KG plant ihren Firmensitz an dem bestehenden Standort in Wiernsheim im Ortsteil Pinache zu erweitern. Die Erweiterung umfasst einen Erweiterungsanbau an das bestehende Gebäude, auf dem angrenzenden Grundstück, welches derzeit bereits als Firmenparkplatz genutzt wird. Der Anbau dient vornehmlich für Präsentations- und Ausstellungszwecken. Mit der Erweiterung kann das Familienunternehmen im Ort gehalten werden und die Arbeitsplätze können gesichert werden.

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, mit den Teiländerungen Nr. 1 bis Nr.4, ist der überwiegende Bereich des Plangebiets als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück mit dem bestehenden Firmengebäude ist derzeit im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Daher besteht die Notwendigkeit den Flächennutzungsplan zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Firmenerweiterung zu schaffen.

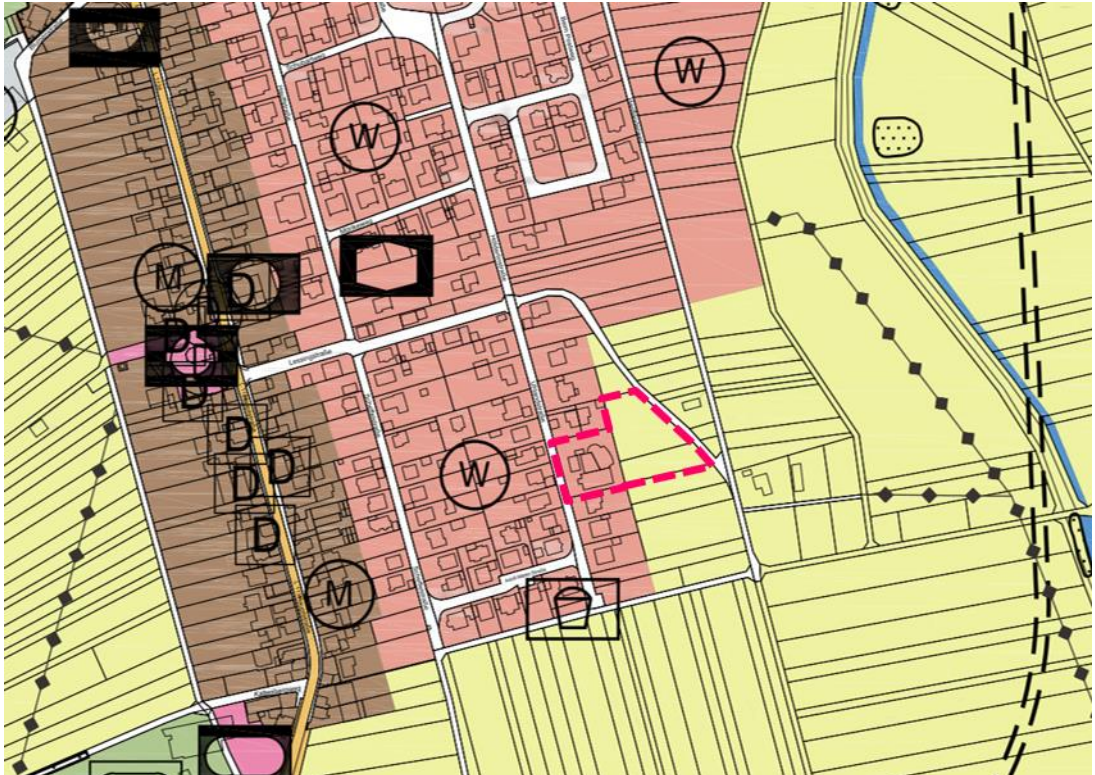
Der Gemeindeverwaltungsverband Heckengäu hat am 20.04.2021 beschlossen, die rechtswirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2025, des GVV Heckengäu vom 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012) für den Bereich „Hanfländer“ in Wiernsheim im Ortsteil Pinache zu ändern.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha.

## 2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

### 2.1 Planinhalte Flächennutzungsplan 2025

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu, vom 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012), ist der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Flurstück mit dem bestehenden Betriebsgebäude der Firma ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.



**Abbildung 1:** Auszug aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu vom 24.07.2012 (genehmigt 31.10.2012), Abgrenzung des Plangebietes in pink

Südlich, östlich und nördlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet an. Westlich bestehen Wohnbauflächen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung ist eine Teilfläche des Gebiets „Hanfländer“ in Wiernsheim-Pinache. Das Gebiet „Hanfländer“ war ursprünglich mit einer Größe von 1,98 ha im Flächennutzungsplan enthalten. Im Rahmen der Flächenuntersuchungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde festgestellt, dass mehrere der bestehenden Flächenreserven, die bisher als Flächen für Wohnbauzwecke vorgesehen aber noch nicht bebaut wurden, insbesondere aus ökologischen Gründen den Anforderungen an heutige Bauflächen nicht mehr genügen. Das Gebiet Hanfländer wurde auf eine Fläche von 0,59 ha reduziert.

## 2.2 Planinhalte 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025

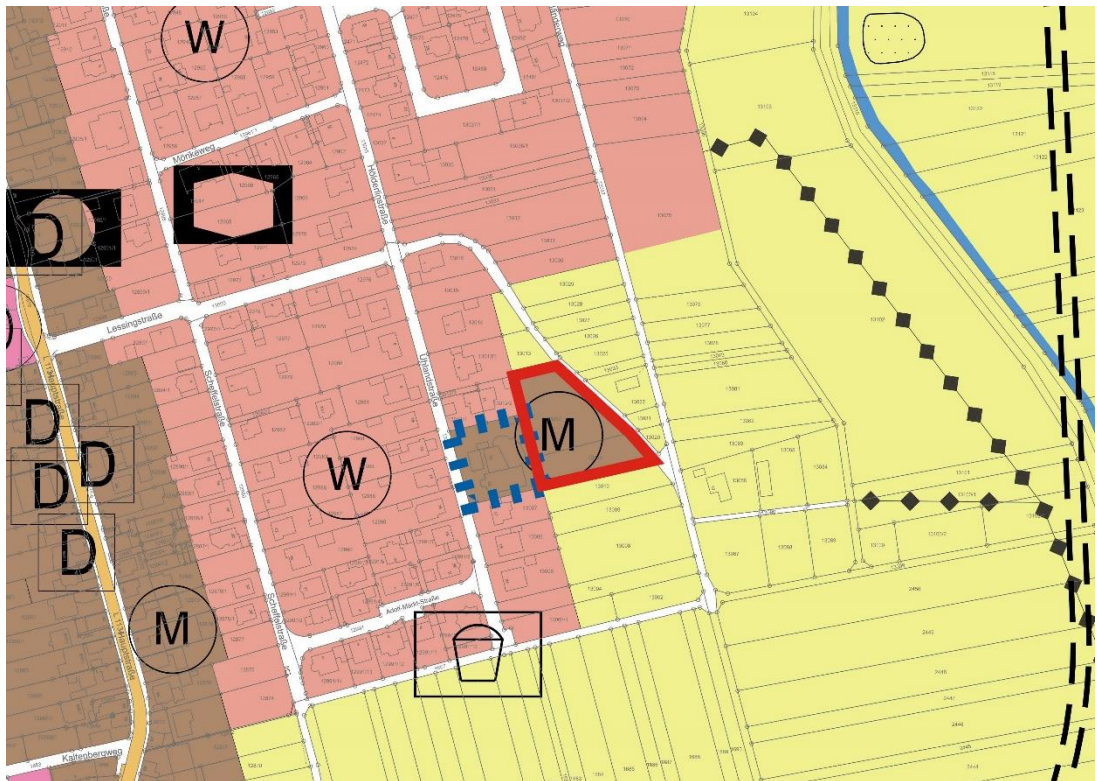
Durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplans soll wie eingangs dargelegt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer bestehenden Firma im Ortsteil Pinache geschaffen werden.

Entsprechend erfolgt die Darstellung dieser Fläche in der vorliegenden 5. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 als Gemischte Baufläche.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren umfasst, somit die Neudarstellung von ca. 0,27 ha Fläche für Landwirtschaft als Gemischte Baufläche sowie die Änderung von 0,16 ha Wohnbaufläche in 0,16 ha Gemischte Baufläche für den Bestandsbetrieb.

## Übersicht Änderungen

rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2025		5. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 für den Bereich „Hanfländer“ auf Gemarkung Wiernsheim Ortsteil Pinache		
ÄNDERUNG	Wohnbaufläche	0,16 ha	Gemischte Baufläche	0,16 ha
NEUDARSTELLUNG	Flächen für die Landwirtschaft	0,27 ha	Gemischte Baufläche	0,27 ha



**Abbildung 2:** Darstellung der Änderung der 5. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2025 des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu für den Bereich „Hanfländer“, Gemarkung Wiernsheim Ortsteil Pinache

## 3 Vereinbarkeit mit bestehenden Rechtsverhältnissen

### 3.1 Regionalplan 2015 Nordschwarzwald

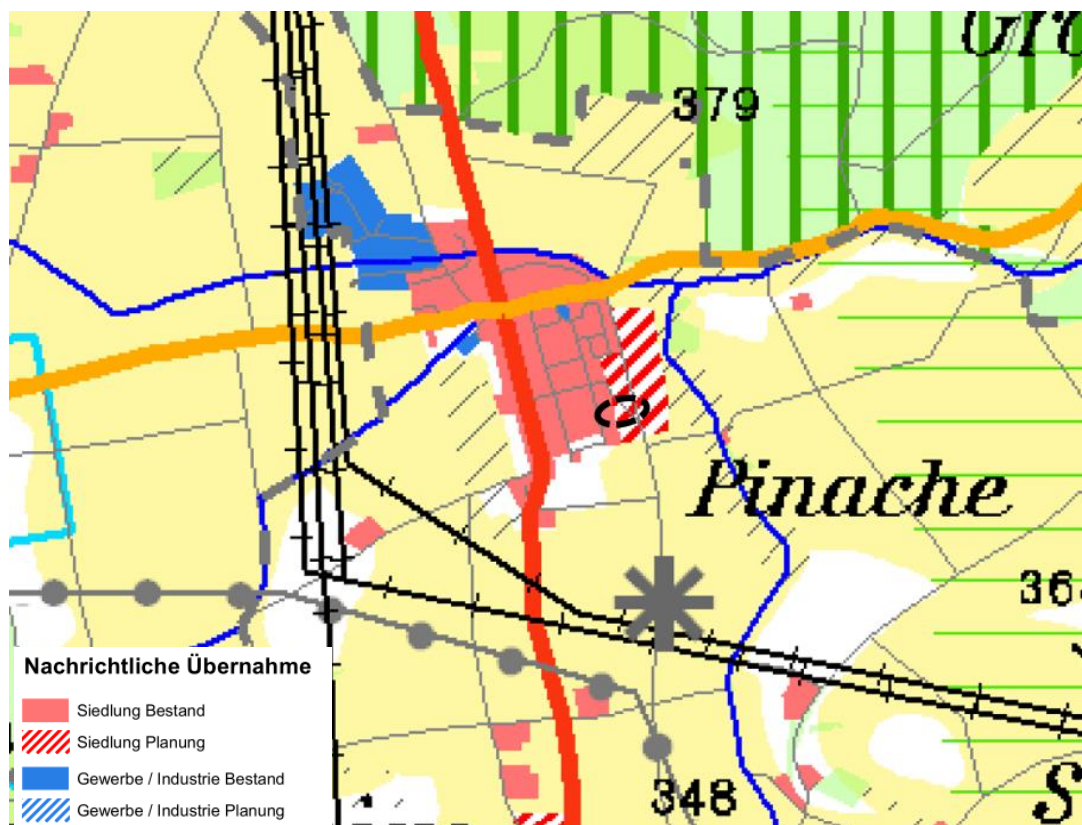
Der Regionalplan konkretisiert und formt die im Landesentwicklungsplan dargestellten Ziele und Grundsätze aus.



Im Regionalplan Nordschwarzwald, genehmigt am 03.03.2005, ist die Gemeinde Wiernsheim als Kleinzentrum festgelegt und befindet sich in der Randzone des Verdichtungsraumes Pforzheim.

Der Ortsteil Pinache ist größtenteils als bestehender Siedlungsbereich dargestellt. Der nordwestliche Ortsrand ist als bestehende Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie dargestellt. Der östliche Ortsrand von Pinache ist als geplante Siedlungsbereichsfläche gekennzeichnet. Gemäß Raumnutzungskarte befindet sich das Plangebiet teilweise innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs und teilweise innerhalb des geplanten Siedlungsbereichs.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes steht somit im Einklang mit den regionalplanerischen Zielstellungen.



**Abbildung 3:** Auszug aus dem Regionalplan 2015, Nordschwarzwald / Raumnutzungskarte (genehmigt 23.02.2017) Standort des Plangebietes in **schwarz**

Die Umweltverträglichkeit der Planung wird im Umweltbericht geprüft und ist dem Flächennutzungsplan als Anlage beigefügt.

### 3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Angrenzend an das Gebiet bestehen die folgenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

- Hanfländer Kalbswiesen, genehmigt am 02.12.1969, Allgemeines Wohngebiet
- Hanfländer, genehmigt am 05.03.2020, Allgemeines Wohngebiet
- Scheffelstraße – Uhlandstraße, genehmigt am 01.09.1992, Allgemeines Wohngebiet

Sonstige gemeindliche Planungen liegen für den Geltungsbereich der Flächen-nutzungsplanänderung nicht vor.

## 4 Konzeption

Die innerhalb des Plangebiets bereits ansässige Firma Gellner GmbH & Co. KG plant auf der Fläche die Erweiterung ihres Firmengebäudes. Auf dem Flurstück 13011/1 besteht derzeit das Wohnhaus sowie das Firmengebäude mit Werkstatt und Büroräumen. Das Flurstück 13012 wird derzeit bereits als Firmenparkplatz genutzt.

Die geplante Erweiterungskonzeption sieht einen Anbau an den bestehenden Gebäudekomplex vor. Der Anbau dient insbesondere für Präsentations- und Ausstellungsräume sowie der Schaffung zusätzlicher Büroräume. Somit ist die Nutzung in einem Mischgebiet verträglich und es ist keine Beeinträchtigung der umliegenden bestehenden Wohnnutzung zu erwarten, da die Flächen für Produktion im Vergleich zur Bestandsnutzung nicht vergrößert werden.

Der rückwertige Bereich wird weiterhin als Firmenparkplatz genutzt sowie gärtnerisch gestaltet. Die verkehrliche sowie technische Erschließung über die Uhlandstraße wird beibehalten.

Gegenwärtig findet sich das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung nicht in den Abwasserkonzeptionen der Gemeinde Wiernsheim wieder. In folgenden Planungsschritten muss die Entwässerung und Schmutzfrachtberechnung in den Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde integriert werden.

Es ist planerischer Wille den Betrieb am Ort zu halten. Dem Plangeber ist bewusst, dass durch die Lage mit umgebender Wohnbebauung die Ausübung einer uneingeschränkten gewerblichen Nutzung nicht möglich ist und die Vereinbarkeit der gewerblichen Nutzung mit der Wohnbebauung im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden muss.

## 5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Der Umweltbericht wird gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung und ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Ziff. 7) sind auf der Ebene des Bebauungsplans bzw. der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

## 6 Anlagen zur Begründung

- **Umweltbericht**, 5. Änderung – Flächennutzungsplan 2025 GVV Heckengäu „Mischgebiet Hanfländer“ in Wiernsheim – Pinache, Büro Volker Boden, Niefern-Öschelbronn, den 27.11.2019