Bebauungsplan "Obere Gärten "

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs nach § 4(2) BauGB ab dem 19.04.2010

Nr.	TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
1.	Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Gesundheitsamt, Kurfürstenanlage 38-40, 69115 Heidelberg Schreiben vom 12.05.2010	Es werden keinerlei Einwände erhoben	Kenntnisnahme
2.	Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Amt für Flurneuordnung, Werderstraße 14, 74889 Sinsheim	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme
3.	Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Natur- schutzbehörde, General-Siegel-Straße 12, 74889 Sinsheim	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme
4.	Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, Untere Landwirtschafts- behörde, General-Siegel-Straße 12, 74889 Sinsheim Schreiben vom 25.05.2010	<p>Das Plangebiet umfasst laut Umweltbericht rund 6 ha Fläche, davon</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,78 ha ohne Eingriff, da bereits versiegelt oder keine Versiegelung geplant • 2,92 ha Überbauung bzw. Versiegelung • 0,25 ha Teilversiegelung <p>Darüber hinaus sind 0,7 ha externe Ausgleichsfläche vorgesehen. Der Umfang der externen Ausgleichsfläche ist nicht nachvollziehbar: Gründe:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Geltungsbereich der B-Planes wird bereits das bisher landwirtschaftlich genutzte Flurstück 8268 (1,20 ha) für Maßnahmen herangezogen, die als Ausgleich oder Ersatz eingestuft werden können (Versickerungs- und Retentionsfläche). 2. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob bzw. in welcher Weise diese Fläche als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe angerechnet wird. Eine begründete quantitative Verknüpfung zwischen der Eingriffsfläche und den Ausgleichsfläche ist nicht erkennbar. 3. Es ist nicht erkennbar, ob die extensive Dachbegrünung berücksichtigt wird. Es gibt keine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz mit nachvollziehbarer Gegenüberstellung und quantitativer Bewertung des Bestandes und der Planung. 4. Einer Eingriffsfläche von rund 3 ha stehen rund 1,9 ha Ausgleichs- 	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Plangebiet laut Umweltbericht 26.03.2010; S. 26: 5,6083 ha</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,9351 ha ohne Eingriff da nur nachrichtliche Übernahme • 2,2 ha Neubaufäche davon 1,7342 ha für Überbauung bzw. Versiegelung • nicht differenziert • 0,7 ha externe Ausgleichsfläche <p>Das Flurstück 8268 (1,20 ha) ist als Ausgleichsfläche für die bereits genehmigten Bauflächen vergeben. Es wird wie diese nur nachrichtlich übernommen (s. Umweltbericht S. 26).</p> <p>Im Umweltbericht S. 26 ist vermerkt, dass die Ausgleichs- und Retentionsfläche als Bestand bereits vergeben ist. Ausführlicher ist dies auch auf S. 8 dargestellt. Die Verknüpfung zwischen Eingriff und Ausgleich erfolgte über Biotopwertpunkte in der Tabelle S. 25.</p> <p>Aus der Eingriffs- Ausgleichstabelle S. 25 geht hervor, dass keine Gebäude mit Dachbegrünung berücksichtigt wurden. Es ist nicht vorhersehbar, ob und wie viele Dachflächen als Flachdach hergestellt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plangebiet ca. 5,6 ha davon ca. 2,9 ha nur nachrichtliche Übernahme daher

Bebauungsplan "Obere Gärten "

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs nach § 4(2) BauGB ab dem 19.04.2010

Nr.	TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		<p>maßnahmen (1,2 ha interne und 0,7 ha externe) gegenüber. Diese Relation ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>In vergleichbaren Fällen genügt für einen Ausgleich ein Bruchteil der Eingriffsfläche mit der Folge, dass wesentlich weniger landwirtschaftliche Fläche beansprucht wird. Aus oben genannten Gründen bestehen erhebliche Bedenken gegen den Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Die nunmehr auf Flst. Nr. 8245 vorgesehene Externe Ausgleichsfläche nimmt 0,7 ha des 1,12 ha großen Flurstückes zwischen Wald und Gewerbegebiet ein. Die verbleibende Restfläche (0,4 ha minus Holzlagerplatz) ist nicht mehr rationell zu bewirtschaften. Der Landwirtschaft gehen somit effektiv 1,12 ha sehr guter Acker verloren. Gegen die Ausgleichsfläche auf Flst. Nr. 8245 bestehen daher erhebliche Bedenken.</p>	<p>ca. 2,7 ha Bruttobaufläche neu, die gemäß E-A-Tabelle S. 25 ohne die bereits vergebene Ausgleichsfläche ausgeglichen werden müssen.</p> <p>Bei rund 1,7 ha neu bebauter oder versiegelter Fläche sind bei nur 0,19 ha Grünflächen und 0,4 ha Gartenflächen im Gebiet 0,7 ha externe Ausgleichsfläche und entsprechend den Empfehlungen der LfU angemessen (s. Eingriffs-Ausgleichstabelle S. 25).</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt Es ist sinnvoll beide benötigten Maßnahmen auf dieser Fläche bzw. auf diesem einen Grundstück zusammenzuführen. Wenn nicht die komplette Restfläche für den Holzlagerplatz benötigt wird, kann die Restfläche als Ökokontofläche angelegt und eingebucht werden.</p>
5.	<p>Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Kurfalzring 106, 69123 Heidelberg Schreiben vom 08.03.2010</p>	<p>Keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
6.	<p>Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Wasserrechtsamt, Untere Wasserbehörde Kurfalzring 106, 69123 Heidelberg Schreiben vom 25.05.2010</p>	<p>Kommunalabwasser/ Industrieüberwachung/ Gewässeraufsicht Gegen den Bebauungsplan bestehen aus der Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Mit der Entwässerung der Grundstücke des nördlichen Teiles des Plangebietes ist das Wasserrechtsamt ausdrücklich einverstanden. Eine Ableitung des Niederschlagswassers über einen Graben in die nördlich gelegene, große Versickerungsmulde wird zugestimmt.</p> <p>Die Zustimmung im Bebauungsplan zu dieser Niederschlagswasserversickerung tangiert den Wasserrechtsantrag „Werkserweiterung 2008 Regenwasser-Ableitung, Versickerung, Retention“ der Alfred Bohn GmbH & Co. KG, gestellt im April 2008, nur insoweit, dass noch nachzutragen ist, ob die Mulde für die jetzt hinzukommenden Flächen ausreicht.</p> <p>Bezüglich der Entwässerung des süd-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dies ist bereits Erschließungsplanung. Der Wasserrechtsantrag der Alfred Bohn GmbH & Co. KG muss alle GI-Flächen beinhalten.</p> <p>Die Grundstücke der GE-Flächen beidseitig der Straße „In der Au“ werden an den in der Straße liegenden Mischwasserkanal angeschlossen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt</p>

Bebauungsplan "Obere Gärten "

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs nach § 4(2) BauGB ab dem 19.04.2010

Nr.	TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		<p>lich gelegenen Teilgebietes ist das Wasserrechtsamt mit einer Mischentwässerung einverstanden, da eine getrennte Ableitung nur mit sehr hohem Aufwand zu realisieren wäre. Dabei muss jedoch überprüft werden, ob der in der Straße liegende Kanal die zusätzlichen Wassermengen schadlos aufnehmen kann.</p>	<p>Der Kanal hat noch ausreichend Kapazitäten.</p>
		<p>Des weiteren kann auch im Falle einer Mischentwässerung die abzuleitende Wassermenge durch geeignete Maßnahmen reduziert werden. Zu diesen Maßnahmen gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gründächer • (Retentions-)Zisternen • entsiegelte Park- und andere Flächen <p>Diese Maßnahmen sollten im B-Plan vorgeschrieben oder mindestens empfohlen werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt Dachbegrünung und versickerungsfähige Stellplätze sind bereits vorgesehen. Eine Empfehlung für die Anlage von (Retentions-)Zisternen wird aufgenommen.</p>
		<p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich, der nach den zur Zeit zur Plausibilisierung vorliegenden Hochwassergefahrenkarten durch ein Hochwasser betroffen sein kann</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
7.	<p>Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutzbehörde, Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg Schreiben vom 20.05.2010</p>	<p>Die Untere Bodenschutzbehörde hat sich zu dem Vorhaben bereits im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.03.2010 geäußert. Die darin aufgeführten Anregungen und Bedenken haben wenigstens zu einer erweiterten Auseinandersetzung zum Thema Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umweltbericht geführt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Mangels externer Entsiegelungsmöglichkeiten soll es bei der eingeschränkten Kompensation der Auswirkungen auf die Böden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für andere Schutzgüter bleiben. Die Untere Bodenschutzbehörde bedauert dies und schlägt vor, in den Pool des Ökokontos auch Flächen aufzunehmen, die eine vorrangige Verbesserung von Bodenfunktionen ermöglichen.</p>	<p>Kenntnisnahme Soweit sich geeignete Flächen für den Pool des Ökokontos anbieten, kann die Anregung von der Ökontoverwaltung geprüft werden.</p>
		<p>Sollte es entgegen unserer Auffassung tatsächlich keine Flächen mit Entsiegelungsmöglichkeiten geben, bestehen im Sinne der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ auch andere Möglichkeiten zur Verbesserung von Bodenfunktionen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt Zur Verbesserung der Bodenfunktionen werden die Ausgleichflächen aus der intensiven Bewirtschaftung herausgenommen und als Biotopflächen neu angelegt. In der angeführten Arbeitshilfe findet man aber keine aus Sicht der Kommune(n) realistischen Vorschläge. Als Beispiel wird dort dargelegt, dass</p>

Bebauungsplan "Obere Gärten "

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs nach § 4(2) BauGB ab dem 19.04.2010

Nr.	TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
			wenn 10.000 m ² erosionsgefährdeter Hangfläche mit 20cm Oberboden aufgeschüttet werden, dies in den 3 zu bewertenden Bodenfunktionen innerhalb der 5 Wertklassen eine Aufwertung um 1 Wertklasse bringt. Im Regelfall muss aber mindestens eine Abwertung um 2 Wertklassen ausgeglichen werden. Es müsste also mindestens die doppelte Hangfläche mit 20cm Oberboden aufgeschüttet werden. Bei 10.000 m ² Bebauung müssten demnach mindestens 20.000 m ² Hangfläche mit 20cm Oberboden aufgeschüttet werden (4.000 m ³). Dies erscheint auch bei kleineren Flächen kein realistischer Ansatz.
8.	Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt, Wasserrechtsamt, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz, 74889 Sinsheim	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme
9.	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg Schreiben vom 28.05.2010	Verweis auf die frühere Stellungnahme: 08.03.2010: Keine Bedenken und Anregungen. Zu geotechnischen Fragen wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Büro empfohlen.	Kenntnisnahme
10.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2, Wirtschaft, Raumordnung, Bau- Denkmal- und Gesundheitswesen, 76247 Karlsruhe	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme
11.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5, Ref. 53.1 und 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Markgrafstraße 46, 76131 Karlsruhe	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme
12.	Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 45, Straßenwesen und Verkehr, Schlossplatz 4-6, 76131 Karlsruhe	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme
13.	Deutsche Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Karlsruhe, Postfach 7300, 76127 Karlsruhe	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme
14.	DB Services Immobilien GmbH, Bahnhofstraße 5,	Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus ei-	Kenntnisnahme

Bebauungsplan "Obere Gärten "

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs nach § 4(2) BauGB ab dem 19.04.2010

Nr.	TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
	<p>76137 Karlsruhe Gesamtstellungnahme für alle Unternehmensbereiche Schreiben vom 12.05.2010</p>	<p>senbahntechnischer Sicht weiterhin keine grundsätzlichen Einwände. Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Belange in Bezug auf die Anpassung der Geltungsbereichsgrenze im Bereich des neuen Haltepunktes wurden bei der Aufstellung berücksichtigt.</p>	
		<p>Unter Punkt 4.2.2 der Begründung sollte jedoch noch im 2. Abschnitt „...Erneuerung der Unterführung...“ in „...Neubau der Unterführung..“ abgeändert werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt</p>
		<p>Wir bitten Sie nochmals um Prüfung, in welchen Teilen des Bebauungsplanes die nachfolgenden fett gedruckten Punkte aufgenommen werden können:</p>	
		<p>Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt Wenn die bahneigene Planung für den neuen Haltepunkt mit Unterführung in diesem Bereich keine Einfriedung vorsieht, besteht für den Bebauungsplan, der die Flächen entlang der Bahnlinie nur im Status Quo übernimmt und sichert keine Veranlassung eine Einfriedung festzusetzen.</p>
		<p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509 dzd- bestellservice@deutschebahn.com</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt Ein Hinweis wird aufgenommen.</p>
		<p>Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt Ein Hinweis wird aufgenommen.</p>

Bebauungsplan "Obere Gärten "

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖBs nach § 4(2) BauGB ab dem 19.04.2010

Nr.	TÖB	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		Bahnlinie ist auszuschließen	
15.	Zweckverband Hochwasserschutz, Einzugsbereich Elsenz Schwarzbach, Hauptstraße 31, 74915 Waibstadt	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme
16.	Stadtverwaltung Sinsheim, Stadtwerke Sinsheim, Neulandstraße 6, 74889 Sinsheim Schreiben vom 25.05.2010	Wasserversorgung. Das Baugebiet „Obere Gärten“ in Sinsheim - Steinsfurt ist wasserversorgungstechnisch durch eine Hauptversorgungsleitung DN 250 Richtung Gewerbegebiet „In der Au“ sowie zwei Baugebietsleitungen DN 125 bereits erschlossen. Die Hausanschlüsse für die einzelnen Grundstücke müssen noch hergestellt werden.	Kenntnisnahme Dies betrifft bereits die Erschließungsplanung.
		Im Bereich der alten Römerstraße beim Flst. Nr.5845/3 kommt die bestehende Wasserleitung durch die neue Trassenführung der Straße auf Privatgelände zu liegen. Dies sollte man durch entsprechende Maßnahmen, wie zum Beispiel das Umlegen der bestehenden Wasserleitung oder eine Trassenänderung der Straße, vermeiden.	Kenntnisnahme Dies betrifft bereits die Erschließungsplanung.
		Brandschutz Der Grundbrandschutz in Höhen von 96 m ³ /h auf die Dauer von 2 Stunden, wird in diesem Baugebiet „Obere Gärten“ über die Hydranten im Umkreis von 300 Metern zum Brandobjekt sichergestellt.	Kenntnisnahme
		Es bestellt für das WVU keine Verpflichtung. Löschwasser für den erhöhten Brandschutz beim Objektschutz vorzuhalten. Die vom WVU nicht bereitgestellte Löschwassermenge muss durch bauliche Maßnahmen wie Löschwasserbehälter, Tank oder Teich sichergestellt werden.	Kenntnisnahme Dies betrifft das Baugenehmigungsverfahren.
17.	Stadtverwaltung Sinsheim, Amt für Stadt und Flächenentwicklung, Abteilung Baurecht, Neulandstraße 6, 74889 Sinsheim	Keine Stellungnahme eingegangen	Kenntnisnahme
18.	Stadtverwaltung Sinsheim, Amt für Infrastruktur Wilhelmstraße 14-16, 74889 Sinsheim Mail vom 25.05.2010	Die Verkehrsanbindung an die Straße „In der Au“ ist unproblematisch	Kenntnisnahme
		Die Kanäle und Wasserleitungen wurden im Jahr 2003 neu verlegt	Kenntnisnahme
		Der vorgestellten Trennentwässerung/ Rückhaltung/ Versickerung stimmen wir uneingeschränkt zu	Kenntnisnahme