

Bebauungsplan "Obere Gärten "
Auswertung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB ab 19.04.2010

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
1.	74889 Sinsheim Schreiben der Rechtsanwälte vom 17.05.2010	Dem Bebauungsplan in der Fassung des aus gelegten Entwurfs wird nicht zugestimmt und alle rechtlichen Möglichkeiten hiergegen ausschöpfen. Unser Mandant ist bereit, seine Einwendungen bei einer Besprechung noch weiter zu erläutern und steht für Rückfragen zur Verfügung. Gegen den Bebauungsplanentwurf haben wir folgende Einwendungen: 1. Unser Mandant wendet sich gegen die Festsetzung der westlichen Fläche im Bebauungsplangebiet als „GI“. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf kann nicht stimmig erklären, weshalb hier eine Festsetzung als „GI“ erfolgt. Wenn dies allein gesehen ist, um den privaten Interessen der Firma zu entsprechen, kann das nicht angehen. Die hierfür in der Entwurfsbegründung vorhandenen Begründungsfragmente sind widersprüchlich und nicht überzeugend. Als Anlass und Ziel der Planung „heißt es, für die Erweiterung von Betrieben (und dabei ist nur an die Firma gedacht) müsse ein höherer Störungsgrad“ im Sinne einer planungsrechtlichen „GI-Festsetzung“ erfolgen. Weiter heißt es: „Ganz in diesem Sinne“, sei am 21.03.2003 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefällt worden. Wenn das wirklich richtig wäre, hätte in den zwischenzeitlichen Bebauungsplanentwürfen die Fläche nicht als „GI“ (gemeint ist wohl GE) ausgewiesen werden dürfen. Sie war auch in früheren Entwürfen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Die GI-Festsetzung verträgt sich nicht mit dem Wohnhaus, das sich mitten im betreffenden Gebiet befindet.	Der Anregung wird nicht gefolgt In der Begründung wird unter Anlass und Ziel nachvollziehbar und stimmig erklärt und ausgeführt: „Als Mittelzentrum und gewerblicher Schwerpunkt im ländlichen Raum ist es regionalplanerische Aufgabe der Stadt Sinsheim das produzierende Gewerbe weiterzuentwickeln. Das bedeutet auch Raum zu schaffen für die Erweiterung von Betrieben, die einen höheren Störungsgrad im Sinne einer planungsrechtlichen GI-Festsetzung aufweisen.“ Diese zu erfüllende regionalplanerische Vorgabe deckt sich mit dem ebenfalls in der Begründung unter Anlass und Ziel formulierten kommunalen Ziel: „Erhalt und Entwicklung des Betriebes und der damit verbundenen Arbeitsplätze.“ Im Sinne dieser Aufgaben und Ziele hat die Stadt gemäß § 1 (3) BauGB an dieser im FNP bereits vorbereiteten Stelle den Bebauungsplan aufgestellt. Der Anregung wird nicht gefolgt Wenn bekannt ist, mit welcher Nutzungsintensität ein geplantes Baugebiet belegt werden soll, muss die Stadt hierauf bauplanungsrechtlich reagieren. Die Entscheidung hierüber ist ebenso wie die genaue Abgrenzung im Zuge des Planungsprozesses gereift und mit der Entwicklung der FA. jenseits der Bahn auch erforderlich geworden. Am Ende der Vorplanungsphase stand der formale Vorentwurf des Bebauungsplanes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB im Januar 2010 und dort war das Industriegebiet in gleicher Weise dargestellt und begründet wie im Entwurf für die Offenlage. Der Anregung wird nicht gefolgt Das noch vorhandene Wohngebäude des ehemaligen Hofes/ Schwinemast-

Bebauungsplan "Obere Gärten "
Auswertung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB ab 19.04.2010

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		Der Bebauungsplan widerspricht sich mit seinen Festsetzungen selbst. Als „Anlass und Ziel der Planung“ nennt die Begründung auf Seite 1, dass es „keine Wohnnutzung im Bereich westlich der Straße“ geben soll. Tatsächlich befindet sich in der nun als „GI“ ausgewiesenen Fläche ein Wohnhaus. Der Bebauungsplanentwurf enthält in der Begründung falsche Annahmen. Diese beeinflussen auch das Ergebnis des Planentwurfs. Unter anderem heißt es auf S. 11 der Entwurfsbegründung, es sei „auf dem Firmengelände keine Wohnnutzung vorgesehen“ und eine solche solle „auch nicht ausnahmsweise zu gelassen werden“, weshalb „der nord westliche Bereich als „Industriegebiet“ gem. § 9 BauNVO festgesetzt wurde. Inmitten des absehbaren Industriegebiets befindet sich aber ein bewohntes Wohnhaus.	betriebs wird als Büro gebäude umgenutzt.
		Die beabsichtigte Festsetzung widerspricht dem Flächennutzungsplan. Die Begründung der grundsätzlichen Verträglichkeit mit dem Flächennutzungsplan ist nicht richtig. Sie ist stark auf die Interessen der Firmenerweiterung der Firma [REDACTED] zugeschnitten und erscheint mit dieser abgestimmt. Eine „Nähe zum bestehenden Firmengelände“ ist kein Belang für die Abwägung der Bauleitplanplanung. „Die Bahnstrecke“ spielt vorliegend für die Art der Gebietsfestsetzungen keine Rolle, weil sie für die gewerbliche Nutzung mangels Gl-eis-anbindung nicht von Bedeutung ist. Die angesprochene „gewerbliche Vor-nutzung“ kann sich im Wesentlichen nur auf den aufgegebenen Schweinemastbetrieb beziehen. Das gesamte Areal hat durch diesen - seinerzeit im Außenbereich gelegenen und im bauplanungsrechtlichen Sinne privilegierten - Betrieb kein Gepräge dahingehend erhalten, dass sich hieraus nunmehr eine Nutzung als „GI“ ableiten ließe.	Der Anregung wird nicht gefolgt In der Begründung wird ausgeführt, dass eine Abweichung vom FNP erfolgen darf und zwar insbesondere dann, wenn eine „artverwandte“ Gebietsart festgesetzt wird und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt. Dies ist mit der bereits erfolgten Entwicklung der FA. [REDACTED] jenseits der Bahn der Fall. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, um die es in diesem Abschnitt der Begründung geht, sind dies bei der Auswahl des Baugebietes für den FNP die zu berücksichtigende Belange gewesen. Eine Kommune muss selbstverständlich in ihrem FNP geeignete Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe berücksichtigen. Die Lärmvorbelastung durch die Bahnstrecke einerseits und der Haltepunkt sowie die Option eines Gleisanschlusses andererseits begünstigen eine gewerbliche Baufläche an diesem Standort ebenso wie die vorhandenen Gewerbebetriebe entlang der Bahn und der aufgegebenen Schweinemastbetrieb. Ausschlaggebend für die Festsetzung eines „artverwandten“ GI ist aber die Etablierung des Industriebetriebes jenseits der Bahn.
		Ursprünglich befand sich im Bereich, der jetzt als „GI“ festgesetzt werden soll, ein Aussiedlerhof. Diesen hat die Firma [REDACTED] gekauft. Sodann wurde der Betrieb	Kenntnisnahme

Bebauungsplan "Obere Gärten "
Auswertung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB ab 19.04.2010

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		des Aussi edlerhofs aufge geben. Die Gebäude wurden umgebaut und jetzt anders - nämlich bereits gewerblich - genutzt.	
		Außerdem wurde (im Außenbereich!) die große Gewerbehalle errichtet. Diese soll im Vorgriff darauf, dass es für das Gebiet einen Bebauungsplan geben würde, genehmigt worden sein.	Kenntnisnahme Die Verzögerungen haben dazu geführt, dass der Industriebetrieb seine dringend benötigte Produktionshalle vorab als Außenbereichsvorhaben beantragt und genehmigt bekommen hat. Alle mit dem Genehmigungsbescheid vom 22.07.2008 genehmigten Bauten, Nutzungen und Zufahrten haben Bestandschutz.
		Damals war aber nicht die Rede davon, dass in einem solchen Bebauungsplan eine Gl-Festsetzung erfolgt. Zu erwarten war wegen der vorherigen Entwürfe und Abstimmungen immer eine Festsetzung als „GE“. Nur sie entspricht auch dem Flächennutzungsplan. Es wird bei der Gemeinde bekannt sein, dass unser Mandant seitherzeit als Anruher über die beabsichtigte Bebauung informiert wurde. Aus den damaligen Unterlagen war aber nicht zu ersehen, dass hier ein Industriebetrieb mit einer Nutzungsintensität errichtet werden soll, der sich offenbar nur verträgt, wenn man die entsprechende Fläche als Gl ausweist. Damals (im Mai 2008) lag ein Bebauungsplanentwurf vor, in dem die Fläche noch als „GE“ ausgewiesen war. Zudem ergab sich nach den damaligen Informationen (z.B. anhand des Bauantrags und der ihm beigefügten Pläne) klar, dass die Produktionsfläche, in etwa auf Höhe des geplanten Wendehammers endet. Jetzt aber ist die Fläche, die der inzwischen gebauten Produktionshalle in Richtung Süd-Osten vorgelagert ist, weitaus größer. Sie reicht weit in die zum Wendehammer führende Straße hinein und ist - zur völligen Überraschung unseres Mandanten und auch im Übrigen völlig un erwartet „als „ Gl“ ausgewiesen	Der Anregung wird nicht gefolgt Da die FA. [REDACTED] ein Industriebetrieb ist und als solcher auch in einem Industriegebiet ansässig ist, war durchaus auch das Erfordernis für ein Industriegebiet zu erwarten. Die Entscheidung hierüber ist ebenso wie dessen genaue Abgrenzung im Zuge des Planungsprozesses gereift. Als bekannt war, mit welcher Nutzungsintensität (flächenintensives Großgewerbe mit großer Baumasse) das geplante Baugebiet belegt werden soll und welche Flächen benötigt werden, musste die Stadt hier auf bauplanungsrechtlich reagieren. Am Ende dieses Planungsprozesses stand der formale Vorentwurf des Bebauungsplanes für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB im Januar 2010 und dort war das Industriegebiet in gleicher Weise dargestellt und begründet wie im Entwurf für die Offenlage.
		Das (Gl) ist eine besonders intensive Nutzung, die sich mit der Umgebung nicht verträgt. Die Möglichkeit im „Gl“ Gebäude mit einer max. Länge von 135 m zu errichten, ist unverträglich mit der Umgebung, in die sich der Bebauungsplan zu integrieren hat.	Der Anregung wird nicht gefolgt Die Bebauung mit Gewerbebauten entlang der Grenze zum LSG und zum Regionalen Grünzug wurde im vorgelagerten FNP-Verfahren als städtebaulich sinnvoll und mit den Belangen des angrenzenden Freiraumes einschließlich LSG und Regionaler Grünzug verträglich

Bebauungsplan "Obere Gärten "
Auswertung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB ab 19.04.2010

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		Der Bebauungsplan ist in weiterer Hinsicht fehlerhaft. Auf S. 3 der Entwurfsbegründung wird zu Recht auf die Raumnutzungskarte des gültigen Regionalplans Unterer Neckar von 1994 Bezug genommen, außerdem auf die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Unteres und Mittleres Elsenzthal“. Dort beginnt im Westen der „Regionale Grünzug zwischen Sinsheim und Steinsfurt“. Dieser wird besonders beeinträchtigt durch die Festsetzung der westlichen Fläche als „GI“. Von einer „Abstufung“ kann nicht die Rede sein. Die städtebaulichen Belange, „das produzierende Gewerbe weiter zu entwickeln“ (S. 3 der Entwurfsbegründung) ist zwar anzuerkennen, sie muss aber in Einklang gebracht werden mit den übrigen Belangen. Hier bei ist der Planentwurf fehlerhaft, weil er durch die Festsetzung der GI-Fläche eine unverträgliche und zu hohe Nutzungsintensität vorgibt. Jede Ausdehnung und jede Ausdehnung der gewerblichen Gebietsausweisung und jede Annäherung an die sensiblen und schützenswerten Bereiche (s. Regionalplan, s. Landschaftsschutzgebiet) muss abgewogen werden. Diese Abwägung ist nicht erfolgt. Sie lässt im Ergebnis auch keine GI-Festsetzungen zu.	erachtet. Innerhalb der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche wurde das Außenbereichsvorhaben der FA. [REDACTED] in den beantragten Ausmaßen als mit den Belangen des angrenzenden Freiraumes einschließlich LSG und Regionaler Grünzug auch mit Zustimmung der Naturschutzbehörde in Kombination mit dem Ausgleich als verträglich genehmigt. In sofern musste auch keine Annäherung abgewogen werden. Das was entlang der Grenze zum LSG und zum Regionalen Grünzug bereits genehmigt wurde, wurde in den Bebauungsplan integriert.
		Die in der Entwurfsbegründung angesprochene „Abstufung der Nutzungsintensität nach Osten zum Bestand“ ist nicht stimmig und widerspricht der Gesamtumgebung, in die sich der Bebauungsplan zu integrieren hat. Zuvor war das gesamte Gelände im Flächennutzungsplan als „GE“ ausgewiesen. Die Nutzungsintensität der Bereiche westlich des Bebauungsplangebiets ist nicht etwa höher als die im Osten. Eine „Abstufung der Nutzungsintensität“ ist durch die örtliche Situation weder geboten noch erforderlich. Es geht offenbar nicht um eine „Abstufung der Nutzungsintensität“ mit dem Bebauungsplan, sondern eher um eine (tatsächlich aber nicht mögliche) Rechtfertigung der Festsetzung des westlichen Gebiets als „GI“.	Der Anregung wird nicht gefolgt Ziel ist die städtebauliche Integration der bereits erfolgten Firmenerweiterung durch eine bauliche Entwicklung nach Osten mit einer Abstufung der Nutzungsintensität zum Bestand im Osten (Begründung S. 1). Die Firmenerweiterung hat bereits stattgefunden und Tatsache ist, dass der Nutzungsart bzw. -intensität höher ist als die der Flächen im Osten. Dies ist, wie bereits dargestellt, ebenso zu berücksichtigen wie der seitens der Stadt zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung noch zugebilligte zusätzliche Erweiterungsbedarf. Umgekehrt will die Stadt aber kein GI, das bis zur Straße „In der Au“ reicht, da sich die Strukturen und die Umgebung nach Südosten verändern.
		Widersprüchlich wird die Bebauungsplanbegründung dort, wo sie auf der einen Seite unter „bestehendes Baurecht“ den Bestand zwischen Bahnstrecke und „Alter Römerstraße“	Der Anregung wird nicht gefolgt Es wurde bereits dargestellt, dass aus dem zurückliegenden Planungsprozess die Tatsache resultiert, dass die zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung

Bebauungsplan "Obere Gärten "
Auswertung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB ab 19.04.2010

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		benennt und zu diesem argumentiert, durch die Überplanung als Gewerbegebiet werde keine weitergehende Nutzung ermöglicht. Auf der anderen Seite heißt es in der Begründung dann aber, dass „aufgrund der Dringlichkeit im Vorgriff auf den Bebauungsplan der erste Bauabschnitt der benötigten Firmenerweiterung als Vorhaben im Außenbereich“ bereits genehmigt worden sei, „so dass auch die dortigen Gebäude, Nutzungen und Ausgleichsmaßnahmen Bestandsschutz haben. Und es heißt weiter, auch hier werde „durch die Überplanung keine weitergehende Nutzung ermöglicht“. Das ist im Hinblick auf die beabsichtigte Festsetzung der Fläche als „GI“ aber gerade nicht der Fall. Alles, was dort im Vorgriff auf den (damals als GE beabsichtigten) -Bebauungsplan errichtet wurde, erfährt eine Erweiterung in der Nutzungsintensität, wenn es jetzt plötzlich als „GI“ festgesetzt werden soll.	erforderliche Firmenerweiterung als regionalplanerische Aufgabe und auch als Ziel der Stadt durch die Stadt unterstützt wird und dass als bauplanungsrechtliche Voraussetzung hierfür die Festsetzung eines GI erforderlich ist (flächenintensives Großgewerbe mit großer Baumasse). Der Bestand im Nordwesten entspricht als erster Erweiterungsabschnitt des Industriebetriebes hinsichtlich seiner Nutzungsart bereits einem GI (flächenintensives Großgewerbe mit großer Baumasse). Nur ist mit der Genehmigung als Einzelvorhaben keine bauplanungsrechtliche Gebietsfestlegung verbunden. Hierzu bedarf es des Bebauungsplanes.
	2.	Die Ausweisung der Produktionshalle als Bestand kann auch zu städtebaulichen Konflikten mit weiteren vom Bebauungsplan Betroffenen führen. Unter anderem verweisen wir auf Schwierigkeiten und entstehende Ungerechtigkeiten bei den Erschließungskosten. Die vom Flächennutzungsplan abweichende Hochstufung des nordwestlichen Bebauungsplan-Teils als GI führt dazu, dass der gesamte Bebauungsplan (als Einheit betrachtet) zu einer hierdurch verstärkten Belastung für Umwelt und Natur wird. In der Folge müssen für die Betroffenen im gesamten Bebauungsplangebiet stärkere Ausgleichsmaßnahmen in dieser Hinsicht ergriffen werden. Dies lässt der Umweltbericht vom 26.03.2010 gut erkennen. In der Hochstufung auf „GI“ liegt damit eine Ungleichbehandlung der Eigentümer, die im Bebauungsplangebiet Grundstücke haben. Die Eigentümer aus dem reichen GE und GEE sind unverhältnismäßig und übermäßig belastet. Sie subventionieren mit anderen Worten die fest in privater Hand befindliche Fläche „GI“.	Der Anregung wird nicht gefolgt Die Produktionshalle wird nicht als Bestand ausgewiesen, sie ist Bestand. Dass und wie neu bebaute bzw. neu erschlossene oder auch verbessert erschlossene Grundstücke an den jeweiligen Erschließungs- oder Ausbaukosten zu beteiligen sind, ist gesetzlich geregelt. Die Kosten fallen mit der jeweiligen Erschließung an und nicht mit der bauplanungsrechtlichen Überplanung. Der Anregung wird nicht gefolgt Mit der Genehmigung der im nordwestlichen Teil beantragten Bebauung war auch die Auflage zur Anlage eines angemessenen Ausgleichs verbunden, den der Antragsteller herzustellen hat. Die bereits genehmigten Bau- und Ausgleichsflächen wurden bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz für das Baugebiet nicht mehr berücksichtigt (Umweltbericht S. 8, 25, 26) und sind als private Maßnahme zu verrechnen. Aus den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen folgt keine Ungleichbehandlung, denn wenn tatsächlich eine Verschiedenheit bei der Kostenverursachung bzw. bei den Nutzungsvorteilen vorliegt, wird dies üblicherweise nach §§ 131 und 135b BauGB (Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung der Erschließungskosten) und § 38(2) und (3) KAG (Differenzierungsgebot) berücksichtigt.

Bebauungsplan "Obere Gärten "
Auswertung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB ab 19.04.2010

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
			sichtigt. So weit be spielsweise durch eine unterschiedliche GRZ die Eingriffsschwere variiert kann dies auch berücksichtigt werden.
		3. Ein weiterer Einwand betrifft die Situation, dass tatsächlich h von d er Firma [REDACTED] bereits nordwestlich über die als „GI“ festgesetzte Fläche hinaus gebaut wurde. Unter anderem ist die im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Baugrenze überschritten. Außerdem ist tatsächlich schon in die Fläche hin eingebaut, die als „private Grünfläche als Ausgleichs-, Retentions- und Versicherungsfläche“ ausgewiesen ist. Dort wurde bereits eine asphaltierte Zufahrtsstraße in den rückwärtigen (nordwestlich) gelegenen Bereich der Produktionshalle errichtet. Außerdem ist nord westlich der Produktionshalle ein Wendehammer asphaltiert. Gegen den Bebauungsplanentwurf wurde also schon jetzt verstoßen. Die privat errichtete Infrastruktur kann auch keinen Bestandsschutz genießen. Sie ist nicht genehmigungsfähig.	Der Anregung wird nicht gefolgt Die bestehenden und so auch genehmigten Gebäude haben Bestandsschutz. Nur so weit bauliche Änderungen stattfinden, muss künftig auch hier die jetzt festgesetzte Baugrenze beachtet werden, die vor allem für die noch unbebauten Bereiche Bedeutung hat. Der Anregung wird nicht gefolgt Auch die bestehenden und so auch genehmigten Zufahrten haben Bestandsschutz. Zudem wurde für die private Grünfläche festgesetzt, dass die Herstellung von Zufahrten über die private Grünfläche außerhalb der für den internen Ausgleich abgegrenzten Teilfläche zulässig ist.
		4. Der „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ist nicht richtig und nicht nachvollziehbar angegeben. Im Bereich der Flurstück-Nr. 584 5/3 ist der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt nur wenige Meter von der Straße „In der Au“ entfernt. In früheren Entwürfen zu dem Bebauungsplan war dies an der gegenüberliegenden Straßenseite genauso eingezeichnet. Es ist kein Grund zu erkennen, warum hier der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt jetzt länger in Richtung Wendehammer gezogen werden soll. Weder aus baulitplanerischen noch aus verkehrssicherheitsrechtlichen Gründen ist dies nötig. Die alte Römerstraße ist eine faktisch verkehrsberuhigte Sackgasse-Straße mit im Wesentlichen all einigem Zu- und Abverkehr für die Firma [REDACTED]. Wieso man in diese Straße nicht schon näher zur Straße „In der Au“ ein- und ausfahren soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke, die in diesem Bereich gelegen sind, werden durch diese Festsetzung übermäßig im Gebrauch ihres Eigentums eingeschränkt. Ebenso wenig nachvollziehbar ist es, warum aus dem Bereich d er	Der Anregung wird gefolgt Der Bereich wird rechtwinklig zur Straßenachse auf die Höhe der gegenüberliegenden Abgrenzung zurückgenommen. Der Anregung wurde bereits gefolgt Die Zufahrt über die öffentlichen Grün-

Bebauungsplan "Obere Gärten "
Auswertung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB ab 19.04.2010

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		Grundstücke Flurstück-Nr. 81 51 bz w. 8150 keine Zufahrtsmöglichkeit in die Straße „In der Au“ möglich sein soll. Im gesamten übrigen Verlauf dieser Straße geht eine Vielzahl weiterer direkter Zu- und Abfahrten von den dortigen Grundstücken aus. Die überlange Festsetzung bei den Verkehrsflächen für die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt verträgt sich nicht mit der Aussage in der Bebauungsplanbegründung, dass die gewählten Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen „die zur Sicherstellung der Betriebsabläufe erforderliche flexible Nutzung der Bauflächen“ ermöglichen würden. Die Abwägung ist fehlerhaft und ungleich behandelnd entgegen den Vorgaben zu öffentlichen und privaten Grünflächen. Grundstückszufahrtsmöglichkeiten für die Fläche im „Gl“ werden nicht beschränkt, weil dort angrenzend nur „private Grünflächen“ zur Alten Römerstraße angrenzen. In den übrigen Bereichen des Plangebiets (GE und GEe) im Bereich zur Straße „In der Au“ sind öffentliche Grünflächen festgelegt, die - gleichbehandlungswidrig - keine Zufahrten ermöglichen. Es scheint auch hier, als wäre die gesamte Baulandplanung ganz auf die Interessen der Firma [REDACTED] zugeschnitten und als werden die übrigen Grundstücksnutzer im Bebauungsplangebiet dem gegenüber nicht mit dem erforderlichen gleichen Maß behandelt.	flächen ist möglich. Für die öffentlichen Grünflächen wurde festgesetzt, dass je Grundstück eine Grundstückszufahrt von maximal 6 m Breite zulässig ist.
	5.	Die Abweichung vom Flächennutzungsplan im Südosten ist nicht ausreichend begründet und nicht begründbar. Die erwähnten Emissionen zur benachbarten Bahnlinie des an der Bahn ansässigen Fluhrunternehmens rechtfertigen die Abweichung vom Mischgebiet nicht. Weitere sonstige Teile von Sinsheim und Steinsfurt liegen gleichfalls direkt an der Bahnlinie und werden dort zu Wohnzwecken genutzt. Gleiches gilt für die Bereiche an der Autobahn und an den übrigen stark befahrenen Straßen. Die Abweichung ist also nicht gerechtfertigt.	Der Anregung wird nicht gefolgt Begründet wird die Abweichung mit der Summe der in der Begründung beschriebenen städtebaulichen Faktoren, wobei jeder einzelne bereits Anlass zur Abweichung gibt. Dass im Siedlungsbestand Wohn- und auch Mischgebiete ungünstig zu Lärmquellen liegen ist keine Rechtfertigung dafür, solche Konflikte bei aktuellen Planungen zu ignorieren. Zumal auch dem Fluhrunternehmen Erweiterungsoptionen eingeräumt werden sollen.

Bebauungsplan "Obere Gärten "
Auswertung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB ab 19.04.2010

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		Dass die Ausweisung als Industriegebiet und das Gewerbegebiet eine Zunahme des Verkehrsaufkommens mit sich bringen würde, trifft gerade für die vorliegende Bauleitplanung nicht zu. Im Bebauungsplanentwurf ist vielfach davon die Rede, dass die Bauleitplanung - im weit überwiegenden nördwestlichen Teil - für die Firma Alfred [REDACTED] erfolgt. Diese ist im Vorgriff auf die Bauleitplanung bereits im Gebiet ansässig geworden und hat sich dort bereits entsprechend ausgebreitet. Ein größeres Verkehrsaufkommen, wie sie üblicherweise für ein Industriegebiet zu erwarten wäre, ist vorliegend gerade nicht zu erwarten. Gleiches gilt im Hinblick auf die Festsetzung des Gewerbegebiets. Das Gebiet ist in seiner Fläche derart klein, dass hiervon keine wesentliche Erhöhung von Verkehrsaufkommen ausgehen wird – schon gar keine, die es rechtfertigen würde, vom Mischgebiet im Südosten abzuweichen.	Eine Zunahme des Verkehrs steht außer Frage und wird ja weiter unten vom Einwender auch nicht in Abrede gestellt. Für die Abweichung ist entscheidend, dass die Verkehrsbelastung auf der Straße „In der Au“ auch durch die benachbarten Einzelhandelsunternehmen schon jetzt hoch ist und weiter zunehmen wird. Hinzu kommt der Erweiterungsbedarf des Fuhrunternehmens und der Bedarf an Parkraum für Reisebusse. Bei der summarischen Betrachtung und Begründung für die Abweichung wurde zudem auch der städtebauliche Aspekt angeführt. Unmittelbar entlang der Straße „In der Au“ wurden ein Discounter (Lidl), eine ZOO-Handlung, ein Tankstelle und eine große Landwirtschaftshalle aber keine Wohnnutzung etabliert. Die Nutzung der letzten verbliebenen Lücke soll diese Entwicklung aufgreifen und ihr nicht zuwiderlaufen.
	6.	Die Ausführungen und Erwartungen zur „Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild“, die diesbezügliche Kompensation mittels „Kletterpflanzen“ sind - bezogen auf die damit verfolgten Schutzziele abwägungsfehlerhaft.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Beschrieben wird an der zitierten Stelle nicht die „Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild“ sondern die Fassadenbegrünung, die „vor allem“ zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild aber auch zur Minderung der Erwärmung beitragen soll. In der Begründung werden nur die einzelnen Maßnahmen beschrieben, die zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich und zum Ersatz festgesetzt werden. Für weitere Erläuterungen wird in der Begründung auf den Umweltbericht verwiesen. Zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild dienen selbstverständlich summarisch und schutzgutübergreifend auch alle anderen grünordnerischen Maßnahmen allen voran die Pflanzung höher abschirmender Bäume am Ortsrand.
	7.	Für leichtfertig halten wir die Behauptung der Bebauungsplanbegründung, es seien „nach derzeitigem Kenntnisstand“ keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Bebauungsplan selbst ist von der intensiven Vornutzung, z. B. durch den Schweinemastbetrieb, die Rede. Dass in diesem Zusammenhang schädliche Bodenverunreinigungen vorgekommen sind, liegt nahe. Dieser Kenntnis(-Möglichkeit) darf sich die Gemeinde nicht verschließen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tierexkremente bei Massentierhaltungen begründen zum einen keinen Altlastenverdacht oder schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 (2-6) BBodSchG, da sie normalerweise abgebaut werden (können) und zum anderen resultiert aus der Festsetzung als Gl als Nachfolgenutzung kein abwägungsrelevanter Konflikt.

Bebauungsplan "Obere Gärten "
Auswertung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB ab 19.04.2010

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
2.	■ Durch Niederschrift am 14.05.2010 gleichzeitig als Vertreter verschiedener Eigentümer der angrenzenden Ackergrundstücke beim geplanten Rückhaltebecken	Im Bebauungsplanentwurf ist vorgesehen, dass der Damm mit Bepflanzungen versehen wird. Die Bepflanzung ist teilweise bereits erfolgt. ■ weist darauf hin, dass derartige Dämme in der Regel nicht bepflanzt werden, da durch die Verwurzelung der Damm mit der Zeit wasserdurchlässig und damit brüchig wird.	Der Anregung wird nicht gefolgt Es ist Aufgabe der Ausführungsplanung den Damm einschließlich Bepflanzung so herzustellen, dass die Funktion der Regenwasserrückhaltung und die Standsicherheit bezogen auf die sporadische und nicht langandauernde Rückhaltung bei entsprechenden Regenereignissen dauerhaft gewährleistet sind.
		Außerdem befürchten die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke eine Benachteiligung durch die zwangsläufig eintretende Verschattung, falls hier hochstämmige Bäume errichtet werden. Bedingt durch die Verschattung hätte dies zwangsläufig zur Folge, dass die Bewirtschaftung der Ackerflächen durch die Dürrnässe erschwert wird. Falls der Bewuchs als Hecke ausgeführt wird (maximale Höhe ca. 3 m), würden hiergegen keine Bedenken bestehen.	Kenntnisnahme Dies betrifft bereits die Ausführungs- bzw. Erschließungsplanung. In den Festsetzungen wird dargelegt, dass der Bebauungsplan im Hinblick auf Baumpflanzungen nur rahmengebende Festsetzungen trifft. Die konkrete Lage ist in der Erschließungs- bzw. Ausführungsplanung festzulegen. So weit bei der Pflanzung von Bäumen und Gehölzen nachbarrechtliche Belange berührt werden, ist dies in der jeweiligen Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Pflanzflächen sind ausreichend groß, um darin die jeweiligen Abstände zum externen Nachbarn nach Nachbarecht einzuhalten.
3.	■ Durch Niederschrift am 04.05.2010	Das Grundstück sollte in Form eines Rechteckes zugeschnitten sein. Das Grundstück sollte so geschnitten sein, dass zukünftig eine Halle errichtet werden kann. Daher soll das Grundstück innerhalb des Baufensters liegen. Eine Vergrößerung des Grundstücks auf ca. 800 m² wäre wünschenswert.	Kenntnisnahme Dies ist im Umlageungsverfahren zu regeln.
		Es muss gewährleistet sein, dass das komplette Grundstück als Absstellfläche genutzt werden kann. Von einer Begrünung sollte abgesehen werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt Alle Grundstücke müssen einen Mindestgrünanteil haben (§ 19 BauNVO), mit dem je der Eigentümer einen Teil zur Minderung des Eingriffs und zur Gestaltung des Baugebietes beiträgt.
		Die Möglichkeit, in die Straße „In der Au“ einfahren zu können, ist wünschenswert.	Kenntnisnahme Die Zufahrt über die öffentlichen Grünflächen ist außerhalb des Kreuzungsbereichs möglich. Für die öffentlichen Grünflächen wurde festgesetzt, dass je Grundstück eine Grundstückszufahrt von maximal 6 m Breite zulässig ist.
		Erschließungskosten Die Erschließungskosten sollten in den Gebieten je nach dem dort erforderlichen Aufwand berechnet werden. Die Herstellung der Straße im westlichen Bereich ist wesentlich aufwändiger als im östlichen Bereich. Dies sollte bei der Ermittlung der zu zahlenden Erschließungskosten berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme Dies betrifft bereits die Erschließungsplanung und Beitragserhebung. Wenn eine Verschiedenheit bei der Kostenverursachung bzw. bei den Nutzungsvorteilen vorliegt, wird dies üblicherweise nach §§ 131 und 135b BauGB (Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung der Erschließungskosten)

Bebauungsplan "Obere Gärten "
Auswertung der Offenlage nach § 3 (2) BauGB ab 19.04.2010

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Behandlung der Stellungnahme
		den. Der geringere Erschließungsaufwand im östlichen Bereich sollte somit zu geringeren Erschließungskosten für die Eigentümer der dort liegenden Grundstücke führen	und § 38(2) und (3) KAG (Differenzierungsgebot) berücksichtigt.