

Kurzzusammenstellung über die durchgeführte Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange so wie der Offenlage zu folgenden Verfahren:

- a) Änderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim-Angelbachtal-Zuzenhausen im Bereich „Ottental“ und „Breite Seite“
- b) 5. Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“ (Alter Hornbachstandort)
- c) Aufstellung eines Bebauungsplanes im Gewann „Ottental“ (neuer Standort Hornbach)

Die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange der oben genannten Verfahren erfolgten wegen des engen Sachzusammenhanges gemeinsam unter Übersendung einer CD, in der alle drei Verfahren beinhaltet waren.

Die Stellungnahmen hierzu ergingen durch die Beteiligten Behörden ebenfalls gemeinsam, weshalb diese in einer Zusammenstellung abgehandelt werden.

Die Anhörung erfolgte mit Anschreiben vom 18.05.2009 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 23. Juni 2009. Auf Grund der Anhörung gingen folgende Stellungnahmen ein:

1. Bürgermeisteramt Waibstadt

Es wird auf die Stellungnahme vom 19.03.2008 im Rahmen der frühzeitigen Anhörung verwiesen. Mit Stellungnahme vom 19.03.2008 wurden keine Anregungen und Wünsche gegen die obigen Verfahren vorgebracht.

2. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau- Denkmal- und Gesundheitswesen

Im Rahmen der Beteiligung zu den oben genannten Vorhaben wird Fehlanzeige erstattet.

3. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Höhere Raumordnungsbehörde

Das Regierungspräsidium – Höhere Raumordnungsbehörde bemängelt, dass im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“ in den textlichen Festsetzungen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht ausgeschlossen wurden.

Anmerkung der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums, Höhere Raumordnungsbehörde entspricht den ursprünglichen Absprachen. Die Firma Hornbach bzw. der Planer des Bebauungsplanes wurden hierauf aufmerksam gemacht. Daraufhin wurde Ziffer 1

der planungsrechtlichen Festsetzungen geändert. Der geänderte Text wurde durch den Planer mit dem Regierungspräsidium abgesprochen.

Das Regierungspräsidium hat mit e-mail vom 13.07.2009 mitgeteilt, dass mit dieser Änderung der ursprünglichen Stellungnahme des Regierungspräsidiums, Höhere Raumordnungsbehörde Rechnung getragen wurde.

4. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5 - Umwelt

Das Regierungspräsidium teilt mit, dass sich im Bereich der drei Verfahren keine Gewässer 1. Ordnung und keine Grundwassermessstellen befinden, weshalb dortige Belange nicht berührt werden.

5. Stadt Eppingen

Anregungen zu den drei Verfahren werden nicht vorgebracht.

6. Stadt Bad Rappenau

Von der Stadt Bad Rappenau zu vertretende Belange werden durch diese Planung nicht berührt.

7. Stadt Heilbronn

Die Stadt Heilbronn verweist auf die früheren Stellungnahmen der Stadt vom 23.01.2008 an das Regierungspräsidium Karlsruhe im Rahmen des Raumordnungsverfahrens sowie auf die Stellungnahme vom 12.03.2008 an die Stadt Sinsheim im Rahmen der frühzeitigen Behördenanhörung.

Hierbei wurden seitens der Stadt Heilbronn Bedenken hinsichtlich der geplanten Verkaufsfläche mit circa 16.000 m² sowie weiteren 2.000 m² Verkaufsfläche (temporär – maximal 12 Wochen pro Jahr) erhoben. Es wird auf die Stellungnahme im Rahmen des Raumordnungsverfahrens verwiesen, worin eine Verkaufsflächenreduzierung durch die Stadt Heilbronn gefordert wird.

8. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt

Gegen die oben genannten Verfahren werden unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Ottental“ im schalltechnischen Gutachten vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen keine Einwände erhoben.

9. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Landwirtschaftsbehörde

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen „Ottental“ und „Breite Seite“ nicht berührt.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“ berührt keine Belange der Landwirtschaft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ottental“ werden rund 4,5 ha sehr gute landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Es wird angeregt, die Festset-

zung so zu gestalten, dass keine externen Ausgleichsflächen erforderlich werden, die in der Regel zusätzliche landwirtschaftliche Flächen beanspruchen.

10. EnBW Regionalzentrum Neckar-Franken, 74603 Öhringen

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“ werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ottental“ wird mitgeteilt, dass die Stromversorgung durch eine eigene Umspannstation sichergestellt wird.

11. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz

Eine Beeinträchtigung der östlich gelegenen Wohnnutzung durch den Betrieb des geplanten Bau- und Gartenmarktes ist laut dem Gutachten tags generell nicht zu erwarten und kann nachts durch die Einhaltung eines flächenbezogenen Schalleisungspegels von max. 45 dB(A) vermieden werden. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die drei Verfahren.

12. Bodenseewasserversorgung Stuttgart

Im Bereich der Verfahren befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der Bodenseewasserversorgung, weshalb keine Bedenken erhoben werden.

13. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt

a) Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite:

Durch die geplante Nutzungsänderung von Sondergebiet zu Industriegebiet ist keine wesentliche Verschlechterung des Bodens zu erwarten.

b) Bebauungsplan „Ottental“

Der Eingriff im Vorhabensbereich wird im Umweltbericht als erheblich eingestuft. Lediglich eine geringe Kompensation wird durch die Entsiegelung eines ehemaligen asphaltierten landwirtschaftlichen Weges und der beabsichtigten Dachbegrünung gemildert. Mit dem angewendeten Bewertungsverfahren ist es möglich, auch einen monetären Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktion zu schaffen. Der errechnete Betrag kann auch schutzgutübergreifend eingesetzt werden, z. B. bei der Gewässerentwicklung.

Altlastenverdächtige Flächen oder Altlasten sind nicht bekannt. Der Umgang mit der erwähnten Bodenverunreinigung aus Bauschutt und Straßenaufbruch ist der Unteren Bodenschutzbehörde zu erläutern.

c) Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.

13. Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim

Der Verband Region Rhein-Neckar schließt sich der Stellungnahme der Höheren Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Karlsruhe an.

15. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis,

Wasserrechtsamt – Grundwasserschutz/Wasserversorgung, Gewässeraufsicht

a) Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die Belange des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung sind im erforderlichen Umfang behandelt. Da kein Wasserschutzgebiet betroffen wird, kann auf weitere Ausgleichmaßnahmen verzichtet werden. Der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ottental“, der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“ und der Änderung des Flächennutzungsplanes wird zugestimmt.

b) Kommunalabwasser/Industrieüberwachung/Gewässeraufsicht

Gegen die Verfahren werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

a) A Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ottental“ und „Breite Seite“

Die Änderungen im Flächennutzungsplan haben keine wasserrechtliche Relevanz. Die Fragen Abwasser- bzw. Niederschlagswasserbeseitigung werden in den Bebauungsplänen abgehandelt.

a) B Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“

Die Vorgaben des Wassergesetzes zur Beseitigung von Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden sind durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu beachten. Unter Umständen ist ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

a) C Bebauungsplan „Ottental“

Die Vorgaben des Wassergesetzes werden in den Unterlagen für den Bebauungsplan „Ottental“ aufgegriffen. Da es sich um eine Sonderfläche handelt, bedarf eine Einleitung/Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Spätestens mit dem Bauantrag ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierbei sollte untersucht werden, ob auf Grund der anstehenden Böden eine gezielte Versickerung überhaupt möglich ist. Falls eine gedrosselte Ableitung in ein Oberflächengewässer vorgesehen ist, ist eine Drosselwassermenge festzulegen und hydraulisch nachzuweisen.

LKW-Zufahrten, Rampen und Flächen, auf denen Wasser gefährdende Stoffe umgeschlagen werden, sind in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

16. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen - Denkmalschutz

Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege sind – soweit dies aus den Planunterlagen ersichtliche ist – nicht betroffen.

Sollten bei Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe - Referat 25 – umgehend zu melden.

17. Regierungspräsidium Karlsruhe – Straßenwesen und Verkehr

a) Änderung des Flächennutzungsplanes

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken.

b) Bebauungsplan „Breite Seite“

Hiergegen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Entlang der Fahrbahn-
ränder B 292 und der L 533 sind nach den Vorgaben des Straßengesetzes für
Hochbauten jeglicher Art (einschließlich Werbeanlagen) ein Mindestabstand
von jeweils 20 m zu beachten (absolutes Bauverbot). Es wird gebeten, diese
Bauabstände in den Bebauungsplan einzutragen.

c) Bebauungsplan „Ottental“

Die Erschließung des neuen Baumarktes über die L 533 im Bereich „Ottental“
ist mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Herrn Rades, abzustimmen. Ein
baureifer Entwurf ist zur Genehmigung vorzulegen. Sämtliche Kosten gehen
zu Lasten der Stadt.

Nach Vorlage der genehmigungsfähigen Planunterlagen wird durch das Re-
gierungspräsidium eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Land Ba-
den-Württemberg erstellt.

Mit dem Bau des Kreisverkehrsplatzes darf erst nach Unterzeichnung der Ver-
einbarung begonnen werden.

Eventuell geplante und zur A6 hin ausgerichtete Werbeanlagen (Z. B. Pylone)
sind mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe zur Überprüfung und Genehmi-
gung vorzulegen. Es wird gebeten, diesen Sachverhalt in die textlichen Fest-
setzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Zum Fahrbahnrand der L 533 ist ein Mindestabstand von 20 m zu beachten
und im Bebauungsplan einzutragen und zu vermaßen.

Anmerkung der Verwaltung

Auf Grund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums, Amt für Straßenwe-
sen und Verkehr, wurde durch die Verwaltung mit dem Regierungspräsidium
telefonisch Kontakt aufgenommen. Auf Grund dieses Telefongesprächs wurde
der Aktenvermerk vom 04.09.2009 (siehe Anlage) gefertigt und vereinba-
rungsgemäß dem Regierungspräsidium per e-mail übersandt.

Das Regierungspräsidium hat sich zu diesem Aktenvermerk nicht mehr geäu-
ßert und hat den Aktenvermerk bzw. die getroffenen Vereinbarungen damit
anerkannt.

Bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“ wurden die Ab-
stände zu den übergeordneten Straßen vermaßt. Des Weiteren wurde in Ziffer
4 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, dass mit jedweder
Bebauung die Abstände der Baugrenzen gemäß der Vermaßung im Planein-
trag einzuhalten sind.

Wegen Werbeanlagen im Bebauungsplan „Ottental“ wurde vorgeschlagen, diese dem Regierungspräsidium zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Forderung wurde durch Aufnahme in die Hinweise zum Bebauungsplan „Ottental“ gefolgt.

18. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz,
Untere Naturschutzbehörde

1. Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde sind bei der Bestandsbewertung die Ackerfläche und das Grünland nicht korrekt eingeordnet.
2. Es wird der Eingriff in das Biotop 6719-226-0396 bemängelt, auf den bereits in der früheren Stellungnahme hingewiesen wurde.
3. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist bei weitem nicht kompensiert. Ersatzmaßnahmen hierfür liegen nicht vor.

Ebenfalls wird die vollständige Anrechnung der Dachbegrünung bemängelt.
4. Der artenschutzrechtlichen Feststellung wird gefolgt und dem Ersatz für das verlustige Jagdgebiet der Zwergfledermaus akzeptiert.

Zu der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Breite Seite“ werden keine weiteren Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Anmerkung der Verwaltung:

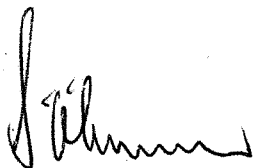
Auf Grund dieser Stellungnahme wurde über den Planer die Stellungnahme vom Büro Professor Schmidt, Treiber und Partner eingeholt, das den Umweltbericht erstellt hat. Diese ist in Kopie beigelegt.

Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ottental“ sowie der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“

Die öffentliche Auslegung der genannten drei Verfahren erfolgte in der Zeit vom 22.05.2009 bis 23.06.2009.

Hierbei gingen keinerlei Stellungnahmen ein.

Sinsheim, den 28.09.2009



Aktevermerk

Stellungnahme des Regierungspräsidiums – Abteilung 4 – Amt für Straßenwesen und Verkehr vom 01.07.2009

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Gewannes „Ottental“

**Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Gewannes „Ottental“ sowie Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“
hier: Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“ (alter Standort Hornbach).**

Das Regierungspräsidium Karlsruhe (Herr Minners) hat mit Stellungnahme vom 01.07.2009 bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes „Breite Seite“ auf das Anbauverbot von jeweils 20 m einschließlich Werbeanlagen hingewiesen und gleichzeitig gebeten, diese Abstände in dem Bebauungsplan einzutragen.

Mit Herrn Minners wurde am 02.09.2009 telefonisch Kontakt aufgenommen und darauf hingewiesen, dass die Baugrenze bereits im jetzigen rechtskräftigen Bebauungsplan „Breite Seite“ so vorhanden und in den neuen Bebauungsplan übernommen wurde.

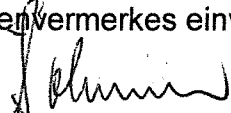
Nach Einsicht in die Akten erklärte das Regierungspräsidium (Herr Minners) Folgendes:

Das Regierungspräsidium hat gegen die Änderung des Bebauungsplanes unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken:

1. Der Abstand vom Fahrbahnrand zur Bundesstraße ist zu vermaßen.
2. Baugrenzen entlang der Landesstraße (Dührener Straße) können – wie im vorhandenen Bebauungsplan ausgewiesen – übernommen werden.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zusätzlich aufgenommen, dass im Kreuzungsbereich und entlang der Bundesstraße in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand keine Werbeanlagen zulässig sind.

Es wurde vereinbart, dass die Stadt Sinsheim hierüber einen Aktenvermerk fertigt und diesen dem Regierungspräsidium Karlsruhe per e-mail übersendet. Sollte von dort keine Rückäußerung eingehen, ist das Regierungspräsidium mit dem Inhalt des Aktenvermerkes einverstanden.

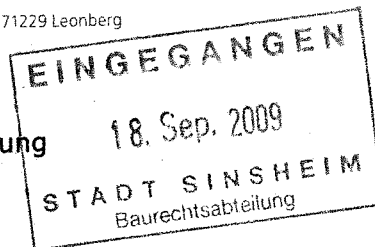

(Böhm)



Prof. Schmid | Treiber | Partner · Heidenheimer Straße 8 · 71229 Leonberg

Stadt Sinsheim
Amt für Stadt und Flächenentwicklung
z.Hd. Herrn Böhmman
Neulandstr. 6

74889 SINSHEIM



Prof. Schmid | Treiber | Partner
Freie Landschaftsarchitekten
BDLA, IFLA
Heidenheimer Straße 8
71229 Leonberg
www.schmid-treiber-partner.de

14.09.2009

Tel. +49 (0) 7152 - 939 63 - 0
Fax +49 (0) 7152 - 939 63 - 33
Mail info@schmid-treiber-partner.de

**Anhörung der Behörden im Rahmen der Offenlage
zum Bebauungsplan 'Ottental'
Schreiben des Rhein-Neckar-Kreises, Amt für Landwirtschaft und
Naturschutz v. 12.08.2009**

Sehr geehrter Herr Böhmman,

das Schreiben von Herrn Hauk, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, haben wir über Herrn Stadtplaner Nölle erhalten.

Aus fachlicher Sicht nehmen wir wie folgt zu den Punkten Stellung, die den Grünordnungsplan, den Umweltbericht und die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung betreffen:

Zu. 1.: Ackerflächen und das Grünland (Biotopschlüssel 60.50) sind im Bestand nicht in Wertstufe E (4 WP) sonder Wertstufe E (6WP) einzuordnen:

Ackerflächen wurden von uns korrekt entsprechend der Vorgaben des Bewertungsschlüssels mit 4 WP in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz eingestellt. Kleine Grünflächen können entsprechend dieser Vorgabe innerhalb einer Spanne von 4 bis 8 WP bewertet werden. Aufgrund der Ausprägung dieser Flächen als geringwertiges Verkehrsgrün mit erheblicher Vorbelastung durch die vorhandenen Verkehrsstränge konnten wir diese aus fachlicher Sicht nur mit einem Wert von 4 WP beurteilen.

Zu. 2: Dem Gebot der Eingriffsvermeidung in das Biotop Nr. 6719-226-0396 wurde nicht gefolgt, eine ausreichende Begründung hierfür liegt nicht vor:

Bei unserer Telefonischen Abstimmung mit Herrn Hauk vom 15.04.2008 haben wir bereits darauf hingewiesen, dass eine Erhaltung des Biotops aus Sicht des Auftraggebers nicht möglich ist, sofern grundsätzlich die bereits im Flächennutzungsplan formulierte Nutzung auf dem Areal realisiert werden soll. Eine sinnvolle Vermeidung oder Verminderung des Eingriffes in den Biotop ist aus unserer Sicht nicht möglich. Eine gleichwertige Kompensation wird durch Neuschaffung von Schilfröhricht in der westlich angrenzenden Wiesenfläche erfolgen (Pfb2 des GOP / B-Plans).

Thomas Treiber
Freier Landschaftsarchitekt

Alexander Buchmüller
Freier Landschaftsarchitekt

Christof Helbig
Freier Landschaftsarchitekt

Partnerschafts-
Gesellschafts-Register
Leonberg Nr.2

Beirat
Prof. Arno S. Schmid
Freier Landschaftsarchitekt
BDLA, FASLA, DASL, IFLA

In Kooperation mit:
Prof. Schmid – Rauh
Landschaftsarchitekten GmbH
Neu-Ulm



Zu 3: Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist bei weitem nicht kompensiert. Ersatzmaßnahmen liegen nicht vor:

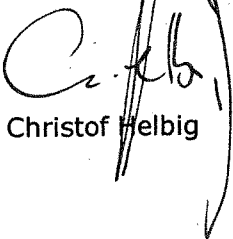
Gemeinsam mit Herrn Münch von der Stadtverwaltung Sinsheim wurden 2008 intensiv geeignete Ersatzmaßnahmen auf zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb der Gemarkung Sinsheim gesucht. Nachdem geeignete Flächen nicht zur Verfügung gestellt werden konnten, wurde mit dem Auftraggeber vereinbart, das Defizit im Bereich Boden als Bestandteil der Abwägung einzustellen.

Die vollständige Anrechnung der Dachbegrünung ist nicht vertretbar, sie kann nur zu einem geringen Anteil der Eingriffs-Ausgleichsbilanz zugeordnet werden:

Entsprechend den Vorgaben der Arbeitshilfe 'Das Schutzgut Boden in der Eingriffsregelung' (Umweltministerium Ba-Wü, 2006) wird der Dachbegrünung eine geringe Erfüllung der Bodenfunktionen zugesprochen. Entsprechend wurde die Dachbegrünung in die Bilanz eingestellt. Eine Anrechnung erfolgt nur für den Flächenanteil, für den die Dachbegrünung im B-Plan vorgeschrieben ist.

Wir empfehlen, diese Aspekte in die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden einfließen zu lassen. Die Notwendigkeit einer Planänderung sehen wir nicht.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung.



Christof Helbig