



4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen, Gewerbegebiet „Brückel“, Gemeinde Angelbachtal, Ortsteil Michelfeld

Projekt-Nr. 122201

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – Anhörung der Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt – Referat Bauleitplanung, Schreiben vom 13.01.2015	
Die Verfahrensakte ist durch einen Umweltbericht zu ergänzen.	Der Umweltbericht zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes, erarbeitet durch das Büro Bioplan, Heidelberg, liegt vor.
Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe die Verfahrensakte sowie der Plan, einschließlich Erläuterungen in jeweils 3-facher Fertigung zur Genehmigung vorzulegen.	Dieses erfolgt. Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB sind Flächennutzungspläne generell der Höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.
Ordnungsziffer 2 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 26.01.2015	
Die vorgesehene gewerbliche Baufläche „Brückel“ wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Besondere Schutzgebiete kommen nicht vor. Je nach konkreter Abgrenzung könnte von der Planung im Süd-Westen ein gesetzlich „ besonders geschütztes Biotop “ betroffen sein.	Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Schutzgebiete befinden. Im Süden der Ausweisung grenzt, mit ca. 10,00 m Abstand, eine Feldhecke an, die gemäß § 32 BNatSchG als „geschütztes Biotop“ gilt.
Eine abschließende Stellungnahme durch die Untere Naturschutzbehörde kann erst abgegeben werden, wenn der Umweltbericht mit ausführlicher Analyse der von der Planung betroffenen Belange von Naturhaushalt und Landschaft, einschließlich des besonderen Artenschutzes vorliegt. Es sollte darauf geachtet werden, dass das o. g. „besonders geschützte Biotop“ im Süd-Westen nicht in das „Gewerbegebiet“ einbezogen wird.	Der Umweltbericht wird ein gesonderter Teil der „Begründung“. Die Untere Naturschutzbehörde erhält diesen mit der Bitte um Abgabe einer nochmaligen Stellungnahme im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Hierin behandelt und analysiert werden die möglicherweise eintretenden Auswirkungen der Planungen auf sämtliche Schutzgüter. Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass sich kein, nach § 32 BNatSchG geschütztes Biotop innerhalb des Plangebietes befindet.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	Die Ackerfläche stellt ein potientiellles Habitat für Feldvögel (z. B. Feldlerche) dar. Durch die ackerbauliche Nutzung sowie das Fehlen von Kleinstrukturen ist ein Konflikt mit weiteren Belangen des Artenschutzes unwahrscheinlich. Detailaussagen bzw. -untersuchungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.
Ordnungsziffer 3 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 22.01.2015	
Die gewerbliche Baufläche im Gewann „Brückel“ weist eine Größe von ca. 2,85 ha auf. Zum jetzigen Zeitpunkt wird die überplante Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auch, wenn die überplante Fläche nur an einen „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft“ angrenzt, so sind es doch hochwertige Böden, die in der digitalen Flurbilanz als „Vorrangflächen der Stufe 1“ ausgewiesen sind. Daher bestehen Bedenken gegen den Landverbrauch.	Die ausgewiesene Fläche ist ein fester Bestandteil einer Gesamt-Konzeption zur Reaktivierung des Gewerbegebietes „Etwiese“ der Gemeinde Angelbachtal. Die Ausweisung ermöglicht die Erstellung einer Verbindung zwischen der „Etwiesenstraße“ und der „Hohlbinsenstraße“ und damit die Ausbildung eines Erschließungsringes. Darüber hinaus sollen mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „Brückel“ den an das Plangebiet angrenzenden Firmen die erforderlichen betrieblichen Erweiterungen ermöglicht werden. Die Fläche ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ lediglich als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und gilt damit nicht als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Sie soll der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben, darf jedoch im Falle fehlender Alternativen für andere Zwecke in Anspruch genommen werden. Aus der oben genannten konzeptionellen Zielsetzung (Verbesserung der Erschließungs-Situation und der damit verbundenen Reaktivierung brachgefallener Flächen) und dem vorhandenen Bauflächen-Bedarf der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Firmen ist die Notwendigkeit der Ausweisung abzuleiten. Die Belange der Landwirtschaft sind in den Abwägungs-Prozess einzubringen.
Ordnungsziffer 4 : Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 09.01.2015	
Wasserversorgung/Grundwasser Aus Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegenüber der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.	---

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Abwasserbeseitigung/Gewässeraufsicht Sowohl die neue gewerbliche Baufläche „Brückel“, als auch die Nutzungs-Anpassung für das Wohngebiet „Am Röhrichwald“ sind nach den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten nicht von einem Hochwasser betroffen. Das Baugebiet „Am Röhrichwald“ wird vom „Waldangelbach“ begrenzt. Gemäß § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg wird ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m im Innenbereich gefordert. Darin ist u. a. grundsätzlich das Errichten von baulichen Anlagen sowie das Entfernen standorttypischer Gehölze untersagt.	Die Aussage bestätigt die Annahme der Gemeinde Angelbachtal und die der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft. Der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sieht vor, im Gegenzug zur Ausweisung der Baufläche „Brückel“, die bisherige gewerbliche Ausweisung „Am Röhrichwald“ zu einer „Wohnbaufläche“ umzuwidmen – dieses erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes formal auf der Grundlage des § 13a BauGB, d. h. auf dem Wege der Berichtigung. Die Ausgestaltung der Wohnbaufläche „Röhrichwald“ wurde durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwischenzeitlich konkretisiert. Im Plangebiet „Brückel“ befindet sich kein fließendes Gewässer, jedoch sollte die hier aufgeworfene Frage bei einer möglichen Anpassung des Bebauungsplanes „Etwiese“, unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes, planungsrechtlich seinen Niederschlag finden.
Der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes kann bei Beachtung folgender Punkte zugestimmt werden : 1. Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Flächenkanalisation für dieses Gebiet planerisch darzustellen und dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zur Abstimmung vorzulegen. 2. Für die Einleitung des Niederschlagswassers der Dachflächen in den „Hohlbinsengraben“ ist beim Wasserrechtsamt eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.	Die hier angesprochenen Fragestellungen sind für das Flächennutzungsplan-Verfahren nicht relevant. Sie sind im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. bei der konkreten Erschließungsplanung mit dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.
Ordnungsziffer 5 : Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt – Altlasten, Bodenschutz, Grundwasserschadensfälle, Schreiben vom 12.01.2015	
Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen gegen die 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die im angrenzenden Gewerbegebiet „Etwiese“ bestehenden, brach gefallen Bauflächen durch die Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Brückel“ aktiviert werden können. Jedoch sollten die Gewässerrandstreifen in dem an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet „Etwiese“ im Zuge einer Gesamt-Konzeption planungsrechtliche freigehalten werden von jeglicher Bebauung.	Zusammen mit der neuen Anbindung des Plangebietes mittels eines Verkehrskreisels an die Landstraße und der Errichtung einer Ringschließung, kann das „Gewerbegebiet“ im Süden von Michelfeld deutlich an Attraktivität und Akzeptanz gewinnen. Ein ergänzendes Erschließungs-System ermöglicht eine Neuparzellierung für Teile des Plangebietes. Nur bei der Realisierung einer Gesamt-Konzeption wird es möglich sein, bestehende Strukturen grundlegend zu verändern und damit brach gefallene Bauflächen wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Erkundung vorhandener Altlasten wird hierbei eine wesentliche Grundlage sein.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Im Gewerbegebiet „Etwiese“ befinden sich folgende Altstandorte : ▪ Bürositzmöbel Becker ▪ Altstandort Betriebstankstelle „Holbinsenstraße 15“ ▪ Altstandort Baugeschäft, Containerdienst Schlehweis	
Die technische Erkundung vorhandener Altstandorte wäre mit vollständiger Finanzierung aus Mitteln des Altlastenfonds denkbar – dies gilt insbesondere dann, wenn sich die Exposition durch eine Entsiegelung verändert und durch bauliche Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann, dass Schadstoffe frei werden. In diesem Fall wäre eine technische Erkundung bzw. orientierende Untersuchung erforderlich.	Die hier aufgeworfene Fragestellung steht nicht unmittelbar in Verbindung mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „Brückel“. Bei einer Reaktivierung der an die Ausweisung „Brückel“ angrenzenden gewerblichen Baufläche „Etwiese“ ist die Vorgehensweise hinsichtlich vorhandener Altablagerungen und die Finanzierung erforderlicher Erkundungen eng mit dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen.
Vom Ausbau der „Holbinsenstraße“ kann ggf. die Altablagerung auf dem Flurstück Nr. 8662/1 berührt werden. Hier ist mit Untergrund-Verunreinigungen und entsorgungspflichtigem Aushub zu rechnen (Altablagerung „Dätschlich“, Einstufung in den Handlungsbedarf „B – Entsorgungsrelevanz“). Es wird angeregt, die Ausbau-Maßnahme gutachterlich begleiten zu lassen, damit etwaige Untergrund-Verunreinigungen erkannt und der Aushub separiert werden kann.	Die hier aufgeworfene Frage ist für das Flächennutzungsplan-Verfahren nicht relevant. Wir schlagen vor, mit Blick auf das nachfolgende Bebauungsplan-Verfahren sowie für die Erschließungs-Planung einen entsprechenden Hinweis in den Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplan-Fortschreibung aufzunehmen.
Ordnungsziffer 6 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 18.12.2014	
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Untersuchung hinsichtlich der Auswirkungen der Schallemissionen des „Gewerbegebiet“ auf die nächstgelegene Wohnbebauung erfolgen sollte.	Die Neuausweisung berücksichtigt einen ausreichend großen Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Die hier angesprochene Thematik ist ggf. für das Baugebiet „Etwiese“, unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblich tätigen Betriebe, gutachterlich aufzuarbeiten, um hierdurch zukünftige Nutzungs-Konflikte weitestgehend zu vermeiden.
Ordnungsziffer 7 : Rhein-Neckar-Kreis, Straßenbauamt, Schreiben vom 15.12.2014	
Seitens des Straßenbauamtes bestehen gegen die 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.	---
Ordnungsziffer 8 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.01.2015	
Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	---
Mineralische Rohstoffe Keine Anregungen und Bedenken	---
Grundwasser Aus hydrologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Es werden keine Anregungen gegeben.	---

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Bergbau Von bergbehördlicher Seite bestehen keine Einwendungen.	---
Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet abgerufen werden kann, verwiesen. Die geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk und eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB entnommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Ordnungsziffer 9 : Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 30.01.2014	
Aus Sicht des Verband Region Rhein-Neckar werden keine Einwendungen zur 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen vorgetragen.	---
Ordnungsziffer 10 : IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 12.01.2015	
Die IHK Rhein-Neckar begrüßt ausdrücklich die geplante Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Plangebiet „Brückel“ und weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass eine vorausschauende Flächenpolitik für die Weiterentwicklung der Wirtschaft von elementarer Bedeutung ist.	Die durch die IHK formulierte Zielsetzung deckt sich mit der Planungsabsicht der Gemeinde Angelbachtal. Mit der Ausweisung sollen den hier ansässigen Unternehmen Erweiterungs-Möglichkeiten eingeräumt und Flächen für eine potentielle Neuansiedlung zur Verfügung gestellt werden.
Ordnungsziffer 11 : Gemeinde Mühlhausen, Schreiben vom 18.12.2014	
Die Gemeinde Mühlhausen bringt keine Anregungen oder Bedenken vor.	---
Ordnungsziffer 12 : Stadtverwaltung Östringen, Schreiben vom 22.12.2014	
Gegen die vorgelegten Entwurfs-Unterlagen bestehen von Seiten der Stadt Östringen keine Bedenken.	---

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
------------	--

B – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	
Der Entwurf der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen lag in der Zeit vom 12.01.2015 bis 26.01.2015 in den Rathäusern der Stadt Sinsheim sowie der Gemeinden Angelbachtal und Zuzenhausen zur Einsichtnahme aus. Während dieses Zeitraumes gingen seitens der Öffentlichkeit folgende Stellungnahmen ein :	
Ordnungsziffer 1 : Bürger 1, Schreiben vom 21.01.2015	
Es wird befürchtet, dass durch die geplante Änderung noch mehr Schwerlastverkehr durch den kompletten Ort fahren wird. Die bereits hohe Belastung der Anwohner wird hierdurch noch verschärft. Sinnvoller wäre eine Erweiterung des „Gewerbegebiet“ an der B 292 – hier gibt es einen direkten Autobahn-Anschluss, ohne dass durch den ganzen Ort gefahren werden muss.	Ziel der Aufnahme der gewerblichen Baufläche „Brückel“ in den Flächennutzungsplan ist die Reaktivierung und Erweiterung eines vorhandenen „Gewerbegebiet“. Darüber hinaus soll mit der Ausweisung den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieben ein Flächenpotential für die geplanten Betriebs-Erweiterungen zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich somit nicht um die Neugründung eines gewerblichen Standortes, der, nach dem Aspekt vorhandener Verkehrsachsen und der zu erwartenden Verkehrsströme, neu gewählt werden kann. Ein Großteil des vom Gewerbestandort „Etwiese“ / „Brückel“ zu- und abfließenden Verkehrs wird die Ortsmitte von Michelfeld belasten. Dieser Aspekt ist unstrittig und ist in die Abwägung einzustellen. Aufgrund der o. g. Sachzwänge und Kriterie wird zusammenfassend vorgeschlagen, es bei dem bestehenden Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu belassen. Gegen die vorgeschlagene Ausweisung eines „Gewerbegebiet“ an der B 292 sprechen die hier entstehenden Nutzungs-Konflikte mit vorhandenen Wohnbauflächen, die Topographie sowie die Vorgaben der Regionalplanung („Grünzäsur“, „Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiete für den Naturschutz und die Landwirtschaft“).

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 2 : Bürger 2, Schreiben vom 26.01.2015	
Der Eigentümer und Bewirtschafter des Flurstückes Nr. 8680, spricht sich mit folgender Begründung gegen die geplante Erweiterung aus : - Die als Gewerbefläche vorgesehene Teilfläche seines Grundstückes benötigt Herr Schmid zur Bewirtschaftung seines landwirtschaftlichen Betriebes. - Entsprechende Ausgleichsflächen in Form und Größe sind auf der Gemarkung Michelfeld nicht vorhanden. - Die verbleibende Restfläche ist durch die dann entstehende Größe und Form nur mit erhöhtem Aufwand zu bewirtschaften. - Der monetäre Wert der Restfläche mindert sich ebenfalls. - Durch die Abtrennung vom vorhandenen Wegenetz ist eine direkte Rüben-Abfuhr durch den Einsatz von Rüben-LKW nicht mehr möglich. Der Verfasser der Stellungnahme erwartet, dass sein Anliegen berücksichtigt und sein Grundstück aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes gestrichen wird.	Die angesprochene Fläche stellt den süd-östlichen Teil des Plangebietes dar. Es ist eine Abwägung vorzunehmen zwischen der formulierten Zielsetzung der Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung einerseits und den hier genannten, überwiegend wirtschaftlichen Belangen der Landwirtschaft. Bei der konkreten Ausgestaltung des Plangebietes im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind den hier genannten Belangen so weit als möglich Rechnung zu tragen – dies gilt insbesondere für die Fragen der Erschließung und Bewirtschaftung der verbleibenden Restfläche. Die nach dem vorliegenden Entwurf noch verbleibende Größe und Form des zukünftigen Grundstückes lässt, unserer Einschätzung nach, nach wie vor noch eine rentable Bewirtschaftung zu. Zum Zeitpunkt der Realisierung ist die Frage zu prüfen, ob auf der Gemarkung vergleichbare Ausgleichsflächen für den landwirtschaftlichen Betrieb zur Verfügung stehen. Zusammenfassend wird, unter Abwägung aller Argumente, der Vorschlag unterbreitet, die Ausweisung „Brückel“ in der angedachten Abgrenzung in den Flächennutzungsplan für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen zu belassen und das Verfahren mit der Durchführung der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB weiterzuführen.