

Bebauungsplanverfahren „Zur Mauer III“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB in Form einer Auslegung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gem. § 4(1) BauGB. Ziel der Planung ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen für den örtlichen Bedarf im Stadtteil Reihem

Das Verfahren erfolgt nach §§ 3 BauGB als „Normalverfahren“

Sachstand

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gem. § 4(1) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die vorgebrachten Anregungen sind nachfolgend dargestellt und um den Abwägungsvorschlag ergänzt worden.

Von 37 angeschriebenen Trägern Öffentlicher Belange sind 25 Antworten eingegangen. Es haben keine Bürgerinnen und Bürger Anregungen oder Hinweise vorgebracht. 2 Stellungnahmen gingen deutlich nach der Beteiligungsfrist ein, sind hier aber dennoch aufgeführt (Lfd. Nr. 24 und 25), da sie wichtige Hinweise enthalten.

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	ZVB Hochwasserschutz 11.08.2015	Wie man an dem einspurigen Erschließungsweg ohne Gehweg erkennt, war die hintenliegende Fläche für eine Bebauung nicht vorgesehen und aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung kann der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen von 10 m nicht bereitgestellt werden. Aufgrund dessen, dass bereits die Bachböschung gleichzeitig den Fahrbahnrand darstellt, müssen wir hier unsere Einwendungen erheben (§ 29 WG B-W) und den vorgesehenen Erschließungsweg am Gewässer ablehnen	Im bebauten Innenbereich gilt ein Gewässerrandstreifen von 5 m (s. auch Stellungnahme LRA Rhein-Neckar-Kreis / Wasserrechtsamt). Dieser wird eingehalten; bestehende bauliche Anlagen (Wiesenstraße mit angrenzenden Gebäuden) genießen Bestandsschutz und werden lediglich planungsrechtlich gesichert. Im teilweise überplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zur Mauer“ besteht nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Wassergesetz ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite. Dieser Gewässerrandstreifen ist bereits heute mit der Wiesenstraße überbaut. Nördlich im Anschluss besteht im bisherigen Außenbereich ein Gewässerrandstreifen in 10 m Breite. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Fläche zum Innenbereich und der Gewässerrandstreifen hat nur noch eine Breite von 5 m. Dieser Randstreifen ist bereits heute im Süden mit einem Asphaltweg, im Norden mit einem Schotterweg belegt. Die Festsetzung als Verkehrsfläche im Süden führt zu keiner Änderung. Im Norden wird der Schotterweg im Gewässerrandstreifen rückgebaut und östlich des Wiesengrabens eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen in diesem Abschnitt

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
			<p>erfährt insofern eine Verbesserung.</p> <p>Durch die Rückverlegung der Wiesenstraße entsteht neuer Retentionsraum, welcher die Hochwassersituation verbessert und wird deshalb beibehalten.</p>
2	Amprion GmbH	Keine Höchstspannungsleitungen vorhanden, keine geplant	Wird zur Kenntnis genommen.
3	Netze BW	Keine Einwände, weiterhin an Bebauungsplanverfahren beteiligen	Wird zur Kenntnis genommen.
4	Kreisbauernverband Rhein-Neckar e.V.	<p>1. Die Ackerflächen nördlich des Plangebietes zwischen Louis-Goos-Str. und Bahnlinie sind nach Umsetzung nicht mehr erreichbar. Bislang konnte das Areal über den Grünstreifen direkt von der Louis-Goos-Str. angefahren werden, dies ist jedoch nur ganz im südlichen Teil der Fläche möglich, die nun durch die Bebauung wegfällt. Daher muss hier die weiter nördlich bestehende alte ehemalige Zufahrt so ertüchtigt werden, dass diese wieder befahrbar ist.</p> <p>2. Ausgleichsmaßnahmen für Plangebiet müssen ausschließlich im Plangebiet stattfinden.</p> <p>3. Erreichbarkeit der Flächen nördlich des Plangebietes zwischen Bahnlinie und Elsenz muss gewährleistet sein.</p>	<p>1. Die Anregung wird aufgegriffen und zur Bewirtschaftung der Ackerflächen nördlich des Plangebietes zwischen Louis-Goos-Straße und Bahnlinie der bestehende Weg Flst.Nr. 9675 ertüchtigt.</p> <p>2. Bei der Auswahl von Ausgleichsmaßnahmen werden landwirtschaftliche Belange berücksichtigt. Ein kompletter Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist allerdings nicht möglich. Es wird aber nach Ausgleichsmaßnahmen gesucht, die relativ kleine Flächen in Anspruch nehmen oder aber die landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit der Flächen nicht weiter beeinträchtigen.</p> <p>3. Die Erreichbarkeit der Flächen nördlich des Plangebiets ist über den bestehenden Weg Flst.Nr. 9679 weiterhin gewährleistet</p>
5	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 02.09.2015	<p>Geotechnik: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Baugrund besteht im Projektbereich aus Löss-/ Auenlehm von unbekannter Mächtigkeit. Der tiefere Baugrund besteht aus verkarstungsfähigen Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren</p>	Die Hinweise zur Geologischen Situation im Plangebiet werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Bau- grundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähig- keit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugruben- sicherung werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates In- genieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Be- lange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge daraus erfolgt.</p>	<p>Die Empfehlung objektgebundener Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 wurden bereits in den Planentwurf aufgenom- men.</p>
		<p>Boden: Aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p>	<p>Die Hinweise zu Boden, Rohstoffen, Grundwasser Bergbau und Ge- otopschutz werden zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus Rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	
		<p>Grundwasser: Auf die Lage der beiden Plangebiete innerhalb eines Wasser- schutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.</p>	
		<p>Bergbau: Bergbehördliche Belange sind nicht berührt.</p>	
		<p>Geotopschutz Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes ver- weisen wir auf Geotop-Kataster, welches im Internet (...) abgerufen werden kann.</p>	
		<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (...) entnommen werden.</p>	

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
6	LRA Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt 01.09.2015	Keine Bedenken oder Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.
7	Unitymedia 17.08.2015	Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen.
8	Stadtverwaltung Sinsheim, Amt für Infrastruktur 18.08.2015	<p>661:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Warum nutzt der Wendehammer am nördlichen Plangebietsende den angrenzenden Wirtschaftsweg nicht mit? - der Weg 9679 steigt in Richtung Bahn stark an – der Grünstreifen zur Baugrenze wird allerdings von 10 m auf 5 m reduziert. - Im Baugrundstück ist eine Höhendifferenz bis ca. 7 m vorhanden. Deshalb ist eine Ausnutzung der Baugrenze ist nur mit massiven Stützmauern möglich oder einer Erdanschüttung an das Bauwerk. Die Baugrenze geht bis 2,5 m an den Böschungseinschnitt der Bahnlinie. Zur Geländeprofilierung für Gebäude ist es sinnvoll, die angrenzende Bahnböschung ebenfalls auf das Niveau des gepl. Baugeländes abzutragen → Abstimmung mit DB. - Die Erschließung des Geländes östlich der Bahnlinie erfolgt offensichtlich ausschließlich über das südlich gelegene Privatgrundstück. Hier beträgt die Restgrundstücksbreite zwischen vorhandenem Gebäude und Grundstücksgrenze (Bahnböschung) lediglich ca. 5,0 m <p>662: Amberbaum = Herkunft östl. Nordamerika!!</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Wendehammer wird mit dem Wirtschaftswegenetz verknüpft, um Fläche für Eingrünungsmaßnahmen zu gewinnen. - Der Grünstreifen wird auf eine 10 m breite öffentliche Fläche verbreitert. - Die Baugrenze wird in Anlehnung an den südlich angrenzenden Bebauungsplan auf 15 m Abstand zur Gleisachse zurückgenommen und für die verbleibende Zwischenfläche ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Geländemodellierung auf den Baugrundstücken erfolgt - abhängig vom Bauungs- und Nutzungskonzept - durch den Bauherrn und ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. Die Abstimmung mit der DB erfolgt wie angeregt im weiteren Verfahren. - Der Hinweis zur internen Erschließung des östlichen Planbereichs über die angrenzenden Privatgrundstücke wird zur Kenntnis genommen. Die interne Privaterschließung ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. <p>Der Amberbaum wird aus der Artenliste gestrichen. Die Artenlisten aus dem grünordnerischen Beitrag werden in den Bebauungsplan übernommen. Sie enthalten in der Regel nur gebietsheimische Gehölze.</p>
9	Bad Rappenau 04.09.2015	Zu vertretende Belange nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen.
10	Eppingen 01.09.2015	Belange der Stadt werden nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
11	Angelbachtal 16.09.2015	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Zuzenhausen 31.08.2015	Belange der Gemeinde werden nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen.
13	Dielheim 08.09.2015	Da keine direkte Betroffenheit, keine offizielle Stellungnahme abgegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.
14	Neckarbischofsheim 12.08.2015	Die Belange werden nicht berührt	Wird zur Kenntnis genommen.
15	Westnetz GmbH 27.08.2015	Im Planbereich (...) verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung von RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.	Wird zur Kenntnis genommen.
16	Polizeipräsidium Mannheim 04.09.2015	<p>Die Planungsrechtlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplanverfahren sehen eine Erweiterung des Gewerbegebietes über die Wiesenstraße und in Verlängerung des Sägmühlweges vor.</p> <p>Es ist geplant, einen Teil des neuen Gewerbegebietes über die Wiesenstraße bis zu einem vorhandenen Wirtschaftsweg zu erschließen. Die Straße soll in einer Wendefläche mit Durchmesser 25 m enden.</p> <p>Es sollte dafür Sorge getragen werden, dass zwischen dem Wendebereich und dem angrenzenden Wirtschaftsweg, der zur L 592 führt, keine verkehrliche Verbindung besteht. Damit ist zu vermeiden, dass LKW-Fahrzeuge u. a. den Wirtschaftsweg zur L 592 benutzen.</p>	<p>Aufgrund der topographischen Situation ist die Gefahr von „Schleichverkehr“ sehr gering. Eine Verknüpfung mit dem Wirtschaftswegenetz muss zur Feldbewirtschaftung erhalten bleiben.</p> <p>Die Wiesenstraße wird im neuen Abschnitt auf 6 m netto und 6,50 m brutto Fahrbahnbreite ausgebaut. Im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges auf Höhe der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung kann aufgrund fehlender Zugriffsmöglichkeiten auf Privatgrundstücke der geforderte Ausbau nicht erfolgen. Es verbleibt somit auf einem etwa 70 m langen Abschnitt eine Gesamtbreite von 4,50 m. Aus diesem Grund ist auch die durchgängige Anlage eines Gehweges nicht möglich.</p> <p>Die Unterbringung von Stellplätzen auf den Baugrundstücken regelt sich nach der Stellplatzverordnung Baden-Württemberg. Im Rahmen des Bebauungsplanes können hierzu keine Auflagen gemacht werden.</p>

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>Die Wiesenstraße sollte in einem ausreichenden Querschnitt (mind. 5,5 m bis 6,0 m) sowie mit einem ausreichend breiten Gehweg (mind. 2,0 m) ausgebaut werden. Schließlich sollte den Gewerbebetrieben, die sich in dem neuen Plangebiet ansiedeln, auferlegt werden, dass notwendige Parkplätze für die Mitarbeiter auf dem jeweiligen Grundstück angelegt werden.</p> <p>Die südöstliche Erweiterung des Plangebietes grenzt unmittelbar an die L 592 an. Die Erschließung dieses Bereiches ist über einen Anschluss an die L 592 geplant. Die neue Einmündung ist damit im Außerortsbereich gelegen. Aus diesem Grund sollte der Ausbau dieser Erschließungsstraße, insbesondere im Einmündungsbereich, gemäß den einschlägigen Richtlinien dimensioniert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die neue Erschließungsstraße ein erhebliches Gefälle / Steigung ausweisen wird. Der Querschnitt dieser Erschließungsstraße sollte ebenfalls mind. 5,5 m bis 6,0 m betragen. Eine Abbiegespur auf der L 592 ist einzuplanen.</p> <p>Vor Ausbauplanung sollte eine Inaugenscheinnahme vor Ort durchgeführt werden. Dabei ist festzustellen, ob der untergeordnete Verkehr aus dieser Erschließungsstraße ausreichende Übersichtsmöglichkeiten auf die L 592 hat. Auch im Hinblick auf die Gestaltung der Sichtwinkel sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten.</p>	<p>Der südöstliche Teilbereich soll nicht über die L 592 erschlossen werden. Planunterlagen und Begründung werden entsprechend klagestellt. Die Erschließung der Gewerbeflächen soll ausschließlich über die südlich vorgelagerten gewerblichen Grundstücke erfolgen. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Bereich der Wiesenstraße.</p> <p>Die Hinweise zur Ausbildung einer Einmündung in die L 592 werden damit gegenstandslos.</p>
17	Deutsche Telekom Technik GmbH 08.09.2015	<p>Zu weiteren Planbegründungen und baurechtlichen Festsetzungen keine Bedenken bzw. Anregungen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die bei Baumaßnahmen gesichert bzw. umgelegt werden müssen. Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die notwendigen Sicherungs- und Umlegungsmaßnahmen sowie die Abstimmung mit der Dt. Telekom werden im Zuge der konkreten Erschließungsplanung beachtet. Sie sind nicht Regelungsinhalt im Bebauungs-</p>

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>sich (...) 6 Monate vor Baubeginn mit unserer Bauherren Hotline (...) in Verbindung setzen möchten. Informieren der Bauherren sich im Falle einer Anbindung neuer Gebäude an Telekommunikationsinfrastruktur, 6 Monate vor Baubeginn mit der Bauherren-Hotline in Verbindung zu setzen</p> <p>Im Teilbereich des B-Plans sind Änderungen an Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene TK-Linien beeinträchtigen. Die Änderung erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Für diese Änderung besteht für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht, so dass Telekom die Anpassung bzw. Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Wir beantragen, die Planungen so zu verändern, dass betroffene TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können oder dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom im erforderlichen Umfang zu tragen.</p> <p>Bitte um Kontaktaufnahme im Falle einer Umlegung der TK-Leitungen. Sollte die TK-Leitung der Telekom trotz geändertem Straßenverlauf in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, Bitte um Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Telekom für die Flächen</p> <p>In Punkt 4 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Niederspannungsfreileitungen) wird die unterirdische Verlegung von TK-Linien festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 (3) Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Zwar kann gemäß §9 (1) Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen</p>	<p>plan.</p> <p>Der Ausbau und die Verlegung des bisherigen Wirtschaftsweges erfolgen zur Sicherstellung der Erschließung einer bisher im Außenbereich befindlichen Fläche. Es handelt sich somit um eine neue Erschließungsstraße zur Baugebieterschließung. Die neue Lage und Führung ergibt sich aus zwingenden fachrechtlichen Vorgaben (Gewässerschutz). Der Anregung kann deshalb nicht Folge geleistet werden und die geplante Trassenführung wird beibehalten.</p> <p>Der Verbleib der TK-Leitungen in Ihrer jetzigen Lage wird im weiteren Verfahren im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und ggf. die Eintragung der geforderten Dienstbarkeit vorgenommen.</p> <p>Der Ausschluss von Niederspannungsleitungen in den örtlichen Bauvorschriften wird beibehalten:</p> <p>Die Telekom irrt sich in ihrer rechtlichen Beurteilung bzgl. des Vorranges des TKG vor dem BauGB Beide Gesetze sind Bundesgesetze.</p> <p>Gemäß dem Kommentar von „Ernst – Zinkhahn – Bielenberg“ war es die explizite Absicht des Gesetzgebers, in der Neufassung des Baugesetzbuches ausdrücklich die Festsetzungsmöglichkeit der Leitungsführung aufzunehmen (dies war bisher auch schon nach der BBauGB-Novelle 1976 möglich): „Im Bebauungsplan kann daher z.B. festgesetzt werden, dass die Führung von Telekommunikationslinien unterirdisch zu erfolgen hat“</p>

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 (3) TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch §9 (1) Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.</p>	<p>(Rand-Nr. 113). Somit ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber diese Möglichkeit explizit vorgesehen hat.</p>
18	<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz -Unt. Naturschutzbehörde- 16.09.2015</p>	<p>Vorhaben und Lage: Die Stadt Sinsheim plant im Anschluss an das Gewerbegebiet "Zur Mauer II" die Einrichtung eines Gewerbegebiets "Zur Mauer III". Das neue Plangebiet schließt nördlich an das bestehende Gewerbegebiet "Zur Mauer II" an. Es wird durch die Bahnlinie Sinsheim-Eppingen in zwei Teile geteilt. Zum Plangebiet wurde ein Vorentwurf erstellt. Danach umfasst das Plangebiet folgende wesentliche Daten: <ul style="list-style-type: none"> ▫ Gesamtfläche: 2,89 ha davon : westlich der Bahnlinie 20.771 m² (Verlängerung der Firma Baukom) östlich der Bahnlinie 8.091 m² (Verlängerung der Firma Wigatec) ▫ Nettobauland 25.962 m² = 90,0 % ▫ Verkehrsflächen 1.952 m² = 6,8 % ▫ Grünflächen 947 m² = 3,3 % <p>Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Im westlichen Teilgebiet ist ein Teil bereits durch gewerbliche Flächen überbaut. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die</p> </p>	

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>Landwirtschaft ausgewiesen. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Unteres und Mittleres Elsenztal" und in einer Grünzäsur. Im Nordwesten grenzt unmittelbar ein gesetzlich geschütztes Biotop „Feldgehölz – nördlich Reihen – Unterer Berg“ (Biotop Nr.: 167192260567) an. In der westlichen Teilfläche kommt bei der Bahnlinie ebenfalls ein Biotop „Feldgehölz u. Feldhecke – Bahnlinie – nördlich Reihen“ (Biotop Nr.: 167192260589) vor.</p>	
		<p>Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft und deren Berücksichtigung: Die Planung bezieht sich auf ein ökologisch wie landschaftlich hochwertiges Gebiet. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Naturhaushalt und Landschaft bei der Größe des Vorhabens und der hohen Wertigkeit erheblich. Nach Kapitel 7.1 (Begründung zum Bebauungsplan „Zur Mauer III“) ist deshalb auch vorgesehen, einen Umweltbericht zu erstellen.</p>	<p>Ein Umweltbericht, ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung und ein Fachbeitrag Artenschutz werden derzeit erarbeitet und dem Planentwurf beigelegt.</p>
		<p>Bei der weiterführenden Planung sollte aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde folgendes beachtet werden: □ Landschaftsschutzgebiet: Das betroffene Planungsgebiet liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet "Unteres und Mittleres Elsenztal". Bereits im Vorfeld wurden bezüglich dieser Problematik Gespräche zwischen der Stadtverwaltung Sinsheim und der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises geführt. Als Ergebnis dieser Gespräche wird das Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebiets durch unsere Behörde eingeleitet. Dies ist für den September 2015 vorgesehen. Durch die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes im beantragten Bereich, werden in der Nähe an anderer Stelle Flächen in das Schutzgebiet aufgenommen. Die Flächenaufnahme ins Landschaftsschutzgebiet gilt als Voraussetzung, um entsprechende naturschutzfachliche Be-</p>	<p>- Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>denken bzgl. der Landschaftsschutzgebietsverordnung zurückzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▫ Prüfung der Auswirkungen der Planung auf die Biotope. Die Ergebnisse sind nachvollziehbar darzustellen und zu beschreiben. Die bisherige Behauptung: „Eine Beeinträchtigung der Biotope durch die Planung ist nicht zu erwarten“ trägt den Belangen des Biotopschutzes nicht ausreichend Rechnung. Ggfs. sollten Vorgaben zur Sicherstellung der Biotopqualität und -struktur in den Bebauungsplan aufgenommen werden. ▫ Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach den geltenden Standards. ▫ Angemessene Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes im Umweltbericht. ▫ Ausweisung der Pflanzflächen im Norden des westlichen sowie im Osten und Norden des östlichen Teilbereichs als öffentliches Grün. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Auswirkungen auf die besonders geschützten Biotope in der Umgebung werden geprüft. Die Prüfung wird im Grünordnerischen Beitrag und verkürzt auch im Umweltbericht dargestellt. Es wird versucht, Beeinträchtigungen durch geeignete Festsetzungen soweit zu vermeiden, dass sie nicht erheblich sind. - Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach den geltenden Standards wird erstellt und mit der Offenlegung vorgelegt. - Es wird ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, dessen Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert werden. <p>Dem Hinweis wird gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Pflanzflächen im Norden werden wie angeregt als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Ausweisung der Pflanzgebote im südöstlichen Teilbereich verbleibt auf den privaten Gewerbeflächen. Aufgrund der isolierten und durch die Zäsuren Bahnlinie und L 529 vom übrigen Landschaftsraum weitgehend getrennten Lage ist dies aus fachlicher Sicht auch tragbar.
19	Stadtwerke Sinsheim 10.09.2015	<p>Plangebiet ist zwei geteilt. Die DB-Strecke 4115 bildet Barriere zwischen Teilgebieten, nachfolgend von West nach Ost als A und B bezeichnet.</p> <p>Wasserversorgung: Die Gebiete A und B können über Anbindung bzw. Erweiterung bestehender Anlagen der Wasserversorgung versorgt werden. Löschwassermenge von 96 m³/h kann unter Berücksichtigung der Hydranten im Umkreis von 300 m aus Wasserversorgung bereitgestellt werden.</p> <p>Abwasserbeseitigung Gebiet A:</p>	<p>Die Hinweise zur Wasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>Das Gebiet A ist nur zu einem sehr kleinen Anteil im Flächennutzungsplan der Stadt enthalten und in der Folge auch im Allgemeinen Kanalisationsplan der Stadtwerke nur sehr geringfügig berücksichtigt. Das Gebiet ist in keinem bestehenden Wasserrecht berücksichtigt. Vom Grundsatz her ist eine Erschließung denkbar:</p> <p><u>a) Schmutzwasser</u> Die Schmutzwasserableitung kann hydraulisch in den vorbeiführenden Mischwasserkanal erfolgen. Dies verändert das Mischungsverhältnis im nachgelagerten RÜB Reihen und erfordert eine Anpassung des bestehenden Wasserrechtes.</p> <p><u>b) Niederschlagswasser</u> Für das Gebiet ist für die die Ableitung des Niederschlagswassers von einer Unterteilung in behandlungsbedürftiges und nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser auszugehen (analog Gewerbegebiet Rennggrund). Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser kann der vorhandenen Mischkanalisation zugeführt werden. Für das nicht behandlungsbedürftige Wasser wird angeregt, es über private Anschlusskanäle (die im öffentlichen Bereich mit Dienstbarkeit zu sichern wäre) direkt dem vorhandenem Gewässer zuzuführen. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt sind diese Einleitungen jedoch nicht erlaubnisfrei. Die Grundstückseigentümer haben daher wasserrechtliche Erlaubnisse bei den Wasserbehörden zu beantragen und die qualitative und quantitative Schadlosigkeit der Einleitung nachzuweisen.</p>	<p>Die Hinweise zur Abwasserbeseitigung des Gebietsteil A werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet und das Grundkonzept der Entwässerung in der Begründung zum Planentwurf dargestellt. Die Beantragung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse bei der Wasserbehörde erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren.</p>
		<p>Abwasserbeseitigung Gebiet B: Das Gebiet B ist im Flächennutzungsplan und in der Folge auch im allgemeinen Kanalisationsplan nicht berücksichtigt. Das Gebiet ist in keinem bestehenden Wasserrecht berücksichtigt. Vom Grundsatz her ist eine Erschließung denkbar:</p> <p><u>a) Schmutzwasser</u></p>	<p>Die Hinweise zur Entwässerung des Gebietsteils B werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung beachtet und das Grundkonzept der Entwässerung in der Begründung zum Planentwurf dargestellt. Zur Sicherstellung der entwässerungstechnisch erforderlichen Rückhaltung und Abflussdrosselung in Form von Retentionszisterne werden diese</p>

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>Das Schmutzwasser kann hydraulisch dem Kanal des modifizierten Mischsystems des Gebietes „Renngrund“ zugeführt werden, Bezüglich RÜB Reihen wird auf Ausführungen zu Gebiet A verwiesen.</p> <p><u>b) Niederschlagswasser:</u> Für das Gebiet ist davon auszugehen, dass behandlungsbedürftiges und nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt. Der im Sägmühlweg nach Süden führende Mischwasserkanal kann kein weiteres Abwasser aufnehmen. Das behandlungsbedürftige Niederschlagswasser kann vom Grundsatz her dem modifizierten Mischwasserkanal aus dem Gebiet „Renngrund“ zugeführt werden. Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser kann nach Rückhaltung und Abflussdrosselung in einer Retentionszisterne vom Grundsatz her dem aus dem Gebiet „Renngrund“ kommendem Regenwasserkanal zugeführt werden.</p>	<p>für den östlichen Teil im Planentwurf inklusive Retentionsvolumen und die Drosselwassermenge verbindlich festgesetzt.</p>
20	<p>LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Landwirtschaftsbehörde 14.09.2015</p>	<p>(...) fachliche Stellungnahme, Bedenken und Anregungen: Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP Zieljahr 2020) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angeltal- Zuzenhausen ist das Planungsgebiet auf der Gemarkung Reihen als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Das Planungsgebiet befindet sich im Elsenzthal am nördlichen Rand des Stadtteils Reihen, beidseitig der Bahnstrecke Sinsheim – Eppingen und weist eine Gesamtfläche von 2,89 ha auf. Die Stadt Sinsheim plant durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Zur Mauer III“ die Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete „Zur Mauer I und II“. Die Belange der Landwirtschaft sind direkt betroffen, weil sich im Planungsgebiet landwirtschaftliche Flächen befinden.</p> <p>Zum Planungsgebiet westlich der Bahnstrecke: Die Flst. Nr. 9683/1, 9584, 9688, 9691/1, 9683, 9684/1 werden</p>	

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>bereits gewerblich genutzt und sind größtenteils mit Gewerbebetrieben besiedelt bzw. dienen der Erschließung. Bei den Flst. Nr. 9680, 9680/1, 9681, 9683/2 handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) welche auch im FNP als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Bedenken wegen des Landverbrauches von landwirtschaftlich hochwertigen Flächen (Vorrangflächen der Stufe I und II, Böden mit mittlerer bis sehr guter Bodengüte) können nur zurückgestellt werden mit der Maßgabe, dass naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes vorgesehen werden.</p> <p>Zum Planungsgebiet östlich der Bahnstrecke: Es bestehen Bedenken gegen die Ausweisung bzw. Erweiterung des Gewerbegebietes auf den Flst. Nr. 9701, 9701/1, 9701/2, 9701/3, 9702/2 welche im FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt werden. Gründe hierfür sind zum einen die Bodengüte der überplanten Flächen (Vorrangfläche der Stufe I und II, Böden mit mittlerer bis sehr guter Bodengüte) welche besonders landbauwürdig sind und somit der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben müssen.</p> <p>Weiterhin werden durch das o.g. Vorhaben agrarstrukturelle Belange berührt. Zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt die Bewirtschaftung der Flst. Nr. 9697, 9698, 9699, 9700 in einer Bewirtschaftungseinheit. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird diese Bewirtschaftungseinheit unwirtschaftlich verkleinert und eine landwirtschaftliche Produktion erschwert.</p>	<p>Wie angeregt wird ein Teil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Hierzu werden die Ausgleichsflächen im Planentwurf vergrößert. Es verbleibt allerdings wie üblich ein Ausgleichsdefizit, welches durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu bewältigen ist. Es wird aber nach Ausgleichsmaßnahmen gesucht, die möglichst kleine Flächen in Anspruch nehmen oder aber die landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit der Flächen nicht weiter beeinträchtigen.</p> <p>Die agrarstrukturellen Belange werden zugunsten der Entwicklungsmöglichkeiten des direkt angrenzenden ortsansässigen Gewerbebetriebes zurückgestellt. Durch die Verwendung des Oberbodens für Bodenverbesserungsmaßnahmen an anderer Stelle kann die Bodengüte für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.</p>
21	NABU Ortsgruppe Sinsheim 12.09.2015	<p>(...). Nach Durchsicht der zur Verfügung gestellten Unterlagen geben wir folgende Hinweise.</p> <p>Hochwasserschutz / Freihaltung von Retentionsräumen</p>	Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs der

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>Nach den großen Hochwasserereignissen der letzten Jahre in Deutschland hat man die Bedeutung der freien, unverbauten Auen für den Hochwasserschutz erkannt und versucht die Fehler der zurückliegenden Jahrzehnte (Begradigung und Eindeichung der Gewässer, Bebauung der Auen, usw.) durch Öffnen von Gewässern und vor allem Schaffung von neuen Überflutungs- und Retentionsräumen wieder gut zu machen. Es ist eine alte Weisheit, dass die Überbauung der Überflutungsräume im Oberlauf eines Gewässers für die Überflutungen im Unterlauf eines Gewässers mit verantwortlich sind. Deshalb erscheint es unverständlich, dass im vorliegenden Fall potentielle Überflutungsflächen überbaut werden sollen. Damit erhöht man die Hochwassergefahr der flussabwärts gelegenen Siedlungsbereiche, u. a. der Stadtteile Steinsfurt, Kernstadt, Hoffenheim, usw... Wie sich bei den letzten Hochwasserereignissen gezeigt hat, erscheint eine Einteilung der Hochwässer in gewisse zeitliche Kategorien doch sehr theoretisch, da z.B. die sogenannten 100-jährigen Hochwässer mittlerweile in wesentlich kürzeren Abständen erfolgen. In Anbetracht des offensichtlichen Klimawandels sind zudem weitere Verschärfungen der Hochwassersituationen durchaus möglich.</p>	<p>HQ100-Linie. Dieser Retentionsraum wird durch die Planung nicht vermindert. Durch die Rückverlegung der Wiesenstraße entsteht im Gegenteil neuer Retentionsraum, der zudem als Ausgleichsfläche naturnah gestaltet werden soll.</p>
		<p>LSG „Unteres und Mittleres Elsenztal“ Fließgewässer mit ihren Auen haben eine wichtige Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie sind oft letzte Rückzugsräume für wildlebende Tiere und Pflanzen, dies gilt besonders auch im gewässerarmen Kraichgau. Sie sind sowohl Lebensraum als auch Wander- und Ausbreitungsachsen für viele Arten. Das ist sicher einer der Gründe, warum das Landschaftsschutzgebiet auch in diesem Bereich ausgewiesen wurde. Eine Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes im Auenbereich der Elsenz halten wir für fachlich inakzeptabel.</p>	<p>Der Änderungsantrag mit dem Ziel einer Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes wird derzeit von der zuständigen Fachbehörde fachlich ergebnisoffen geprüft. Soweit Flächen des Bebauungsplans im Landschaftsschutzgebiet liegen, sind das fast durchweg Ackerflächen. Ausnahme ist das Feldgehölz im Osten der beiden Grundstücke 9680 und 9680/1. Die Gehölzflächen werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Die Fließgewässer Elsenz und Wiesengraben und die zwischen beiden liegende Talaufläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs und bleibt auch im Landschaftsschutzgebiet. Herausgenommen wird lediglich eine Ackerfläche.</p>

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>Gewässerschutz Aus Gründen des Gewässerschutzes ist es durchaus angebracht, Gewerbebauten in unmittelbarer Gewässernähe sehr kritisch zu betrachten (siehe jüngster Umwelt-Unfall an der Jagst).</p>	<p>Durch die geplante Verlegung der Wiesenstraße und dem sich damit ergebenden Abstand zum Gewässer wird der Gewässerschutz für die kleinflächige Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes ausreichend beachtet. Die Baugrenzen innerhalb derer Gewerbebauten zulässig sind, sind von der Elsenz ca. 80 m, vom Wiesengraben mindestens 10 m entfernt, sodass hier soweit das in einem Bebauungsplan möglich ist, für eine Minderung des Risikos gesorgt wird. Weitergehende Maßnahmen zur Minderung von Umweltunfallrisiken müssen im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden</p>
		<p>Artenschutzrechtliche Prüfung sowie Umweltprüfung mit Umweltbericht Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes im Landschaftsschutzgebiet und unmittelbar an die Elsenz angrenzend sind die o. g. Untersuchungen / Prüfungen grundlegende Bestandteile für das Bebauungsplanverfahren und sollten daher umfassend ausgeführt und berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise und Anregungen zur Artenschutzrechtlichen Prüfung sowie Umweltprüfung mit Umweltbericht wurden bei der Ausarbeitung der Fachgutachten berücksichtigt.</p>
		<p>Artenlisten Bäume und Sträucher Folgende als „gebietsheimische Bäume und Sträucher“ genannten Gehölze sollten aus den Listen gestrichen werden: -Amberbaum (Liquidambar styraciflua) stammt aus Nordamerika -Stephanandra (Stephanandra „Crispa“) stammt aus Japan und Korea -Glanzrose (Rosa nitida) stammt aus Nordamerika Des Weiteren sollten für die Gehölzpflanzungen auch Mindestpflanzqualitäten vorgegeben werden.</p>	<p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p>
		<p>Vorschlag zur Reduzierung der Gewerbeflächenausweisung westlich der Bahnlinie Wir empfehlen, die Flurnummern 9683 und 9683/2 aus Gründen des vorbeugenden Hochwasser- und Gewässerschutzes nicht als Gewerbefläche auszuweisen. Stattdessen könnten</p>	<p>Ohne die genannten Flurstücke ist eine sinnvolle Erschließung des geplanten Gebietes gerade aus Gründen des vorbeugenden Hochwasser- und Gewässerschutzes nicht möglich: Geplant ist eine Erschließung östlich des bestehenden Wirtschaftsweges, um weitest möglich Abstand vom Gewässer halten zu können. Die Erschlie-</p>

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		diese Flächen an der Elsenz als Retentions- und Ausgleichsflächen genutzt werden.	ßung wird jedoch um gut 35 Meter gekürzt um Platz für eine nördliche Eingrünung des Gebietes zu erhalten.
22	IHK Rhein-Neckar 14.09.2015	<p>(...) Einschätzung und Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar Die IHK Rhein-Neckar weist grundsätzlich darauf hin, dass für die Weiterentwicklung der Wirtschaft eine vorausschauende Flächen- und Wirtschaftspolitik von elementarer Bedeutung ist. Die Stadt Sinsheim muss auch in Zukunft in der Lage sein, die bereits ansässigen Unternehmen mit geeigneten gewerblichen Bauflächen bei ihren Vorhaben zu unterstützen. Zudem müsse für potentielle Neuansiedlungen Reserveflächen zur Verfügung stehen. Somit kann das Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot am Standort erhalten und ausgebaut werden. Darüber hinaus hängt der Wohlstand der Kommunen ganz maßgeblich von der Wirtschaft, insbesondere von den vielen kleinen und mittelständischen Betrieben ab. Die IHK Rhein-Neckar unterstützt daher ausdrücklich die vorliegende Bauleitplanung und die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der Betriebsstandorte und damit auch der Sicherung des Wirtschaftsstandortes Sinsheim. Es können somit wohnortnahe Ausbildungs- und Arbeitsplätzen in Sinsheim gesichert und geschaffen werden. Wir gehen davon aus, dass die konkreten Festsetzungen im Bebauungsplan in enger Abstimmung mit den Erweiterungswünschen der Unternehmen erfolgen, um die Voraussetzungen für eine optimale Ausnutzung der gewerblichen Baufläche zu erreichen. Darüber hinaus begrüßen wir, dass an diesem nicht integrierten Standort Einzelhandel ausgeschlossen werden soll.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
23	LRA Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt-	<p>(...) Grundwasserschutz / Wasserversorgung</p>	

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht Im textlichen Teil in Kapitel 8 und in der Begründung unter Punkt 3.2 werden Aussagen zur Lage des Plangebietes außerhalb des mittels Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes gemacht. Diese Aussagen sind korrekt und die untere Wasserbehörde schließt sich diesen an. Auch die untere Wasserbehörde empfiehlt eine hochwasserangepasste Bauweise, da eine Überflutung der Grundstücke grundsätzlich möglich ist. Im Westen grenzt das Gebiet an den Wiesengraben. Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich hier nicht um ein Gewässer von wasserwirtschaftliche untergeordneter Bedeutung handelt und somit auf beiden Seiten des Wiesengrabens ein sog. Gewässerrandstreifen nach §38 WHG und §29 WG BB mit einer Breite von 5 Metern existiert. Daher gelten auch die Verbotbestimmungen des Paragraphen 38 WHG und 29 WG. Verboten sind u.a. das Errichten von baulichen und sonstigen Anlagen und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.</p> <p>Abwasser: Leider waren in den Unterlagen keine Informationen aufzufinden, wie die Entwässerung des Plangebietes aussehen soll. Unter Punkt 5.2 der Begründung steht, dass die technische Erschließung voraussichtlich über die Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen des Gewebegebietes erfolgt. Über die Abwasserentsorgung wird leider nichts ausgesagt. 1. Gemäß §55, Abs 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Entwässerung komplett über die Mischwasserkanalisation ist also nicht mehr ohne weiteres zulässig.</p>	<p>Eine Empfehlung zur hochwasserangepassten Bauweise ist im Planentwurf bereits enthalten. Ein Gewässerrandstreifen von 5m wird im Bereich neuer baulicher Anlagen freigehalten. Beim innerhalb des Gewässerrandstreifens liegenden Abschnitt der Erschließungsstraße handelt es sich um eine bereits bestehende Straße mit Erschließungsfunktion für die angrenzenden bestehenden und bebauten Gewerbegrundstücke. Dieser Abschnitt wird lediglich planungsrechtlich gesichert und baulich nicht verändert.</p> <p>In der Begründung zum Planentwurf wird das Grundkonzept der Entwässerung ergänzend erläutert.</p> <p>Die Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption erfolgt parallel im weiteren Verfahren. Die angeführten Hinweise werden dabei beachtet und die projektierte Art der Gebietsentwässerung in der Begründung ergänzend erläutert. Die erforderlichen Erlaubnisse werden parallel bei der unteren Wasserbehörde beantragt.</p>

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>2. Nach der Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.3.1999 ist die Versickerung oder direkte Einleitung in Oberflächengewässer in Gewerbegebieten nicht erlaubnisfrei. Eine entsprechende Erlaubnis wäre durch den jeweiligen Bauherren bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <p>3. Aufgrund des doch relativ kleinen Wiesengrabens wäre bei einer Direkteinleitung auf eine eventuell erforderliche Retention und Pufferung des Regenwassers zu achten.</p> <p>4. Die Schmutzwasserkanalisation kann im Benehmen mit der Unteren Wasserrechtsbehörde geplant und ausgeführt werden (§48 Abs 1, Punkt 1 WHG). Ein Benehmen wäre entsprechend zu beantragen.</p> <p>5. Das Verbot von unbeschichteten Metallen Blei, Zink und Kupfer auf Dächern und Fassaden wird ausdrücklich begrüßt. DA sich die Unterlagen erst im Vorentwurf befinden, sollte in den zukünftigen Unterlagen die projektierte Art der Gebietsentwässerung detaillierter beschrieben werden.</p>	
		<p>Altlasten / Bodenschutz Der B-Plan ist nicht aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt worden. Es wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren nach §8 Abs 3 BauGB angestrebt. Insofern kann eine endgültige Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde erst nach Vorlage des Umweltberichtes und nach Darstellung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Generell gilt für die Bauleitplanung die Verpflichtung, Eingriffe in den Naturhaushalt und damit auch in das Schutzgut Boden zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. (...) Da der Bebauungsplan nur teilweise aus dem rechtsgültigen FNP entwickelt wurde, bestehen hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme nur dann keine Bedenken, wenn der Eingriff in das Schutzgut Boden umfassend ausgeglichen wird.</p>	<p>Der Hinweis der Abgabe der endgültigen Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aktuell werden der Umweltbericht sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit Darstellung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.</p> <p>Im Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden ermittelt. Der Eingriff wird durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.</p> <p>Bei der Eingriffsbewertung bezüglich des Bodens wird die Arbeitshilfe des Umweltministeriums angewendet in der genannten überarbeiteten Auflage.</p> <p>Bezüglich des Ausgleichs des Eingriffs in den Boden werden bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen insbesondere der Oberbodenauftrag zur Bodenverbesserung an anderer Stelle geprüft und soweit möglich</p>

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		<p>Das Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen ist vorliegend somit nicht zu befürchten. Die Frage, inwieweit der Freiraum, der an das Plangebiet angrenzt noch ausreichend ist, um die mit der Grünzäsurfestlegung verbundene ökologische Erhaltungs- und Entwicklungsaufgabe zu erfüllen, kann auf der Grundlage der vorliegenden Informationen (Stellungnahmen der Fachbehörden zur Frühzeitigen Beteiligung, noch zu ergänzender Umweltbericht) noch nicht beurteilt werden. Insofern kann die höhere Raumordnungsbehörde auch noch nicht abschließend zum Ergebnis kommen, ob die Planung einen Zielverstoß darstellt.</p> <p>Wir schlagen zum weiteren Vorgehen Folgendes vor: Ergänzung des Umweltberichtes bzw. Durchführung weiterer Untersuchungen entsprechend der Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde / Abwarten der Durchführung des Änderungsverfahrens zur LSG-Verordnung „Unteres und Mittleres Elsenzthal“ / Ergänzung des Umweltberichtes entsprechend der Vorgaben der unteren Bodenschutzbehörde / Auseinandersetzung mit der Schwere des Eingriffes unter landwirtschaftlichen Aspekten. Auf der Grundlage der Ergänzungen des Umweltberichtes und der dann dazu noch einzuholenden Stellungnahmen maßgeblicher Fachbehörden (vermutlich im Zusammenhang mit der Behördenanhörung zur Öffentlichen Auslegung) und nach Abschluss des LSG-Änderungsverfahrens werden wir uns dann als höhere Raumordnungsbehörde wieder äußern.</p>	<p>Der Umweltbericht wird entsprechend der Vorschläge in enger Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft und Naturschutz sowie dem Wasserechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises weiter bearbeitet.</p>
25	Verband Region Rhein-Neckar 23. Oktober 2015	Mit Schreiben vom 06.10.2015 (E-mail) hat die Höhere Raumordnungsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe) in der o.g. Angelegenheit Stellung genommen. Die von ihr gemachten Vorschläge und Ergänzungswünsche waren mit dem Verband Region Rhein-Neckar einvernehmlich abgesprochen.	s.o.

Lfd. Nr.	BEHÖRDE / TÖB	ANREGUNGEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
		Wir bitten Sie vor diesem Hintergrund um Informationen über die Behandlung der genannten Vorschläge und Ergänzungswünsche, die dann eine abschließende regionalplanerische Stellungnahme zulassen sollten.	