Bebauungsplan „Hinter der Mühle III“ in Sinsheim
Offenlegung gem. § 3 (1) BauGB vom 18.02.2019 bis 04.03.2019
und
Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vom 06.02.2019 bis 06.03.2019

Bebauungsplanverfahren „Hinter der Mühle III“ in Sinsheim

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB in Form einer Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gem. § 4(1) BauGB.
Ziel der Planung ist die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen.

Sachstand

Die 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.

A. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden

1 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 07.03.2019	
Der Bebauungsplan wurde nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aktuell sind die überplanten Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan muss daher diesbezüglich geändert werden.	Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen schreibt den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB fort.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten oder Biotopstrukturen i. S. d. 23 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Eine zusätzliche Bebauung wird die ökologische Struktur der im Entwurf zum Erhalt festgesetzten Hecken nicht erheblich verschlechtern. Die Bewertung der kartierten Biotoptypen ist prinzipiell nachvollziehbar. Die in den schriftlichen Festsetzungen festgesetzten Maßnahmen sind zwingend umzusetzen.	Die grundsätzliche Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zu einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche ist zu begrüßen.

<p>Das Planungsgebiet befindet sich zwar nicht direkt in einer bedeutungsvollen Erholungslandschaft, in der näheren Umgebung (nördlich und westlich des Planungsgebietes) befinden sich aber durchaus Gebiete mit Erholungseignung und landschaftlichem Wert. Daher muss bei den Gebäuden auf eine entsprechende Fernwirkung geachtet werden: Die Gebäude müssen in der Landschaft integriert sein, um nicht als Fremdkörper wahrgenommen zu werden. Die weit sichtbaren Südfassaden sind daher einzugrünen (z. B. mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen). Aufgrund der Platz-verhältnisse scheint eine Eingrünung mit Laubbäumen nicht durchführbar zu sein.</p>	<p>Die Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde, dass die Ausgestaltung bzw. Begrünung der Süd-Fassaden ein besonderes Augenmerk zuteilwerden muss, wird geteilt. Gemäß der Ziffer 3.1. der „Schriftlichen Festsetzungen“ ist aufgrund der Formulierung der „abweichende Bauweise“ eine Gebäudelänge bis zu 175 m zulässig. Hierbei sind die Süd-Fassaden einer Bebauung ab einer Gebäudelänge von größer / gleich 50,00 m zu gliedern.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und eine Fassadengliederung durch das Anbringen von Begrünungs-Elementen verbindlich vorgegeben. Folgende Formulierung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <div data-bbox="1160 539 2018 1007" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p><u>Ziffer 3.1.2 :</u></p><p>Die Süd-Fassaden einer Bebauung sind ab einer Gesamtlänge von 50,00 m durch an der Gebäudeaußenhaut angebrachte bzw. ihr vorgelagerte Rankgerüste zu gliedern. Rankgerüste müssen eine Höhe von mindestens zweidrittel der Fassadenhöhe und eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen. Der nicht zu überschreitende Abstand untereinander beträgt 40,00 m (Achismaß). Die Fassaden sind mit geeigneten Pflanzen (siehe Artenverwendungsliste – wird nachgereicht) zu beranken. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p><p>Insgesamt sind mindestens 20 % der südlichen Fassadenflächen zu begrünen.</p></div>
<p>Im Plangebiet muss aufgrund der im Norden vorhandenen Feldhecke von einer relativ hohen Insektenpopulation ausgegangen werden. Um die Insektenfauna zu schonen und die Jagd- und Nahrungsbedingungen für Vögel und Fledermäuse nicht zu verschlechtern, ist im Sinne der Eingriffsregelung für eine insektenfreundliche Beleuchtung zu sorgen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <div data-bbox="1160 1129 2018 1350" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p><u>Beleuchtungsanlagen</u></p><p>Für die Ausleuchtung der privaten Erschließungs- und Freiflächen ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik (z. B. Natriumdampf-Niederdruck-Lampen, LED-Leuchtmittel, Bewegungsmelder u. ä.) vorzusehen.</p></div>

<p>An den Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen/Zäune kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barriere-Wirkung abzumildern. Dieses gilt jedoch nicht für Einfriedigungen entlang der stark befahrenen angrenzenden Verkehrsflächen (Autobahn A 6, Erschließungsstraße „Ried-acker“).</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die „Örtlichen Bauvorschriften“ werden um folgenden Passus ergänzt:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p><u>Einfriedigungen (§ 74 (1) 3. LBO)</u></p> <p>Einfriedigungen, auch Stützmauern bzw. Kombinationen aus diesen, sind im Geltungsbereich der Satzung bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.</p> <p>Einfriedigungen im südlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes sind kleintierfreundlich zu gestalten, um eine potentielle Barrierewirkung abzumildern. Einfriedigungen müssen einen Spalt von 20 cm zum Boden aufweisen, alternativ regelmäßig angebrachte Durchlässe für Kleintiere.</p> <p>Dieses gilt ausdrücklich nicht für die zur Autobahn bzw. zur Erschließungsstraße „Riedacker“ ausgerichteten Einfriedigungen.</p> <p>Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraße „Riedacker“ sind straßenseitig mit einem mindestens 2,50 m breiten Gehölzriegel abzapflanzen.</p> <p>Die bei Baumaßnahmen entstehenden Böschungen auf privaten Baugrundstücken sind mit heckenartigen Gehölzpflanzungen (siehe Ziffer 7. der „Schriftliche Festsetzungen“) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Nur in begründeten Ausnahmen sind massive Stützmauern zulässig. Diese Stützmauern sind mit einem 2,00 m breiten Gehölzriegel abzapflanzen.</p> </div>
<p>Sollten große Fensterflächen geplant sein, sind diese in Vogelschutzverglasung auszuführen, da im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erhebungen Vorkommen von 20 Vogelarten nachgewiesen wurden, von denen die meisten Arten auch weiterhin in den Heckenstrukturen des Vorhabengebietes brüten werden (siehe „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“, Seite 13).</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Ziffer 5. der „Schriftlichen Festsetzungen“ (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) wird wie folgt ergänzt :</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>Ab einer zusammenhängenden Glasfläche größer 30 m² oder besteht eine Fassadenseite zu 50% aus Glaselementen sind geeignete bauliche Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen.</p> </div>

	<p>Zusammenhängende Fensterflächen sind auch Flächen, die durch Sprossen oder Fensterrahmen gegliedert sind.</p> <p>Geeignete Maßnahmen sind beispielsweise die Verwendung von Vogelschutzglas, Milchglas oder entspiegeltem Glas, dessen Aussenreflexionsgrad maximal 15 % beträgt.</p>
<p>Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann zugestimmt werden. Es tritt ein hohes Ökopunktedefizit von insgesamt 650.114 Ökopunkten auf, das extern innerhalb des gleichen Naturraums (Neckar- und Tauber-Gäuplatten) ausgeglichen werden muss. Mögliche Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Für das Schutzgut Boden sollte zur teilweisen Kompensation auch die Möglichkeit der Anlage von begrünten Dächern im Vorhabengebiet in Betracht gezogen werden. Im Sinne der vierstufigen Kompensationsregel sollte ein Ausgleich des Schutzgutes Boden primär schutzgutbezogen erfolgen.</p>	<p>Zwischenzeitlich liegt eine mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung gebrachte Ausgleichs-Konzeption vor. Der Umweltbericht sowie die „Schriftliche Festsetzungen“ wurden hieraufhin ergänzt (Zuteilungsfestsetzung).</p>
<p>Die erarbeitete Konzeption zur Umsiedlung der im Plangebiet vorgefundenen Zauneidechsen wird als nachvollziehbar“ bezeichnet. Der Lärmschutz-Wall wird von seiner Lage als „prinzipiell hierfür geeignet“ eingestuft. Die „CEF-Maßnahme“ muss bis zum Zeitpunkt der Umsiedlung funktionsfähig sein.</p> <p>Sie ist auf einer „privaten Grünfläche“ vorgesehen. Der dauerhafte Erhaltung und die dauerhafte Pflege sind rechtlich zu sichern.</p> <p>Eingriffe in den Boden dürfen, wie vom Gutachter empfohlen, nur während der Aktivitätszeit der Zauneidechsen stattfinden.</p>	<p>Ergänzend zu der Ziffer 5.1.1 der „Schriftlichen Festsetzungen“ wird durch den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Sinsheim und dem Grundstückseigentümer sichergestellt, dass die Maßnahme entsprechend den formulierten Vorgaben umgesetzt, gepflegt und dauerhaft erhalten wird.</p> <p>Es wird zum besseren Verständnis des genauen Vorgehens ein Zeitplan inklusive eines Konzeptes mit detaillierten Hinweisen zur Gestaltung und Entwicklung der Umsiedlungsfläche erstellt.</p>
<p>Insgesamt wurden im Planungsgebiet 20 Vogelarten nachgewiesen, davon waren 10 Arten als Brutvögel zu werten. Von diesen sind zwei Arten auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württemberg (Goldammer und Klappergrasmücke).</p> <p>Die vom Gutachter empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, keine Ausleuchtung der Baustelle bei Arbeiten in der Dämmerung) sind daher zwingend umzusetzen. Die im südlichen Vorhabengebiet gelegene Hecke ist zwingend zu erhalten, um auch weiterhin als Bruthabitat für Brutvögel dienen zu können. Hierbei sei auf DIN 18920 – „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ verwiesen. Potentielle Abgänge sind durch geeignete Gehölze zu ersetzen.</p>	<p>zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz wird ein ergänzender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandene Heckenstruktur wurde im Bebauungsplan.-Entwurf mit einer Pflanzbindung versehen. Zum Schutz dieser Heckenstruktur wird eine ergänzende Formulierung in die „Schriftlichen Festsetzungen“ aufgenommen :</p> <div data-bbox="1153 1297 1998 1390" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. b BauGB)</u></p> <p>Pflanzbindung für eine vorhandene Feldhecke („Pfg1“)</p> </div>

	<p>Die im Süd-Westen des Plangebietes vorhandene Hecken- und Strauchstruktur ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Lückige Bereiche und abhängige Gehölze sind durch Arten gemäß der Artenverwendungsliste zu ersetzen.</p>
<p>Mit Umsetzung der Planung entfallen zwei Goldammerreviere. Diese sind gemäß den Vorgaben des Gutachters im Sinne einer CEF-Maßnahme zu ersetzen (Neuschaffung oder adäquate Ergänzung einer Hecke im ortsnahen Offenland sowie kurzfristige Ergänzung durch Reisighaufen). Von diesen Maßnahmen profitiert auch die im Planungsgebiet nachgewiesene Klappergrasmücke. Lage und Größe der Hecke sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die aktuellen Brutbereiche der Goldammer im Vorhabengebiet sind unattraktiv zu gestalten (z. B. durch Mahd der Saumbereiche), um keine Goldammerbruten in einem ungünstigen Bruthabitat zu begünstigen.</p>	<p>Wir verweisen auf die Ziffer 5.1.2 der „Schriftlichen Festsetzungen“. Diese ist um das zwischenzeitlich erzielte Abstimmungs-Ergebnis mit der Unteren Naturschutzbehörde wir folgt zu ergänzen:</p> <div data-bbox="1151 547 2000 949" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><u>5.2.1 „CEF-Maßnahme Goldammer“</u></p> <p>Der Verlust von zwei Revieren der Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i>) ist durch die Neuschaffung oder adäquate Ergänzung einer Heckenstruktur im ortsnahen Offenland auf den Flurstücken Nr. 9427, Nr. 4795 sowie Nr. 5133 auf der Gemarkung Dühren zu ersetzen.</p> <p>Diese außerhalb des Plangebietes durchzuführende „CEF-Maßnahme“ wird gemäß der Ziffer 8. der „Schriftlichen Festsetzungen“ der Erschließung und Bebauung des Gebietes „Hinter der Mühle III“ zugeordnet.</p> </div>
<p>Im Plangebiet wurden nachvollziehbar keine Fledermaus-Quartiere nachgewiesen.</p>	<p>---</p>
<p>Ein Monitoring über fünf Jahre aller CEF-Maßnahmen ist mit drei Begehungen pro Jahr durchzuführen.</p>	<p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird als Bestandteil der „Begründung“ um diese Forderung ergänzt.</p>
<p>In einem Abstimmungs-Gespräch zwischen der Unteren Naturschutzbehörde, den Vertretern der Stadt Sinsheim sowie den mit der Planung beauftragten Büros konnte am 14.03.2019 hinsichtlich der erarbeiteten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und den hieraus abgeleiteten durchzuführenden Kompensations-Maßnahmen Einigkeit erzielt werden.</p>	<p>Bei den vereinbarten Kompensations-Maßnahmen handelt es sich primär um solche, die außerhalb des Plangebietes umzusetzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.</p> <p>Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Vorgaben schlagen wir vor, folgende ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen :</p> <div data-bbox="1151 1326 2000 1383" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Zuordnung von Flächen und Maß-nahmen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB</p> </div>

	<p>Zur naturschutzrechtlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB werden folgende Ausgleichs-Maßnahmen festgesetzt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung einer Streuobstwiese auf dem Flurstück Nr. 8441, Gemarkung Sinsheim-Hilsbach ▪ Entwicklung einer Blühfläche auf den Flurstücken Nr. 5147 und Nr. 5148, Gemarkung Sinsheim-Dühren ▪ Umsetzung von „Ökokonto-Maßnahmen“ über die Flächenagentur Baden-Württemberg GmbH gemäß der Darstellung im Umweltbericht <p>Darüber hinaus werden die unter der Ziffer 5. der „Schriftlichen Festsetzungen“ formulierten CEF-Maßnahmen sowie die formulierte Pflanzbindung und das Pflanzgebot (Ziffer 7. der „Schriftlichen Festsetzungen“) der Erschließung und Bebauung der im Plangebiet gelegenen Bauflächen zugeordnet.</p>
<p>Im Plangebiet wurden nachvollziehbar keine Fledermaus-Quartiere nachgewiesen.</p>	<p>---</p>
<p>Für sämtliche „CEF-Maßnahmen“ wird ein fünf-jährliches Monitoring mit drei Begehungen pro Jahr gefordert.</p>	<p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird als Bestandteil der „Begründung“ um diese Forderung ergänzt.</p>

<p>2 Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 19.02.2019</p>	
<p>Aus der Sicht des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>	<p>---</p>
<p>3 Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 28.02.2019</p>	

<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Nebenbestimmungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Das Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes.</p>	<p>---</p>
<p>Folgende Punkte sind in den weiteren Planungen zu berücksichtigen :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. ▪ Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen. ▪ Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. ▪ Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. ▪ Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen. ▪ Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. ▪ Es bestehen keine eigenen Planungen. Erdwärmesonden-Anlagen sind grundsätzlich zulässig, Bau und Betrieb bedürfen einer wasserrechtlichen Zulassung. Zum Schutz vor Georisiken bestehen jedoch im Planungsgebiet schichtbezogene Bohrtiefenbegrenzungen. 	<p>Die gegebenen Hinweise werden unter dem Abschnitt „B“ in die „Schriftlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplanes übernommen.</p>
<p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</p>	<p>Die Flächen des Geltungsbereiches sollen im Trennsystem entwässert werden.</p>

<p>Kommunalabwasser Unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ist ein Teilentwässerungsentwurf aufzustellen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.</p>	<p>Hierbei wird das Schmutzwasser über den öffentlichen Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt. Das von den befestigten Flächen abfließende Oberflächenwasser wird bei einem Starkregenereignis in einem Rigolen-System zwischengespeichert und zeitversetzt in den parallel des „Riedacker“ verlaufenden Graben eingeleitet. Ein Teilentwässerungsplan wird erarbeitet und mit der Fachbehörde zur Abstimmung gebracht-</p>
<p>Für Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet/Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Die Schadlosigkeit des Niederschlagswassers ist nachzuweisen.</p>	<p>Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird auf der Grundlage der bereits geführten Vorgespräche beantragt. Die „Begründung“ zur Aufstellung des Bebauungsplanes beinhaltet eine Darstellung des Entwässerungs-Konzeptes. Es ist vorgesehen, die auf das Plangebiet auftreffenden Mengen an Oberflächenwasser im Plangebiet zwischenzuspeichern und, nur im Umfang des natürlichen Gebietsabflusses, in den parallel des „Riedacker“ verlaufenden Graben und von hier aus in den Leitzelbach abzuleiten (Drosselung im Plangebiet gemäß dem Urabfluss).</p>
<p>Die für das Rigolen-System erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan auszuweisen.</p>	<p>Es ist geplant, die Rigolen in einem 1. Bauabschnitt unterhalb der geplanten Umfahrung der Hallengebäude vorzusehen. Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um eine „Angebotsplanung“ handelt, kann ein solches Detail nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes abgebildet werden. Die Lage und Größe der Rigolen werden ein Bestandteil des Antrages auf eine wasserrechtliche Erlaubnis. In diesem werden sämtliche Details dargestellt und rechnerisch nachgewiesen.</p>
<p>Die an die Regenentwässerung angeschlossenen Dachflächen dürfen nicht mit den Werkstoffen Blei, Zink und Kupfer ausgeführt werden.</p>	<p>Wir verweisen auf die Ziffer 1.2.1 der „Örtlichen Bauvorschriften“. Hiernach ist die Errichtung von unbeschichteten, bzw. ungestrichenen Dacheindeckungen unzulässig.</p>
<p>Um die abflusswirksamen Flächen zu reduzieren wird empfohlen, PKW-Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten und Dachflächen, zumindest bis 15° Dachneigung, als begrünte Flächen auszubilden (Mindestsubstratstärke 10-12 cm, heimische Gräser).</p>	<p>PKW-Stellplätze dürfen gemäß der „Örtlichen Bauvorschriften“ zum Bebauungsplan ausschließlich mit einem Belag mit einer hohen Versickerungsrate ausgebildet werden. Auf verbindliche Vorgaben zur Dachbegrünung wird zugunsten einer möglichen solaren Nutzung der Dachflächen abgesehen. Die ausgesprochene Empfehlung zur Begrünung von Dachflächen wird unter der Ziffer „B“ der „Schriftlichen Festsetzungen“ als ergänzender Hinweis aufgenommen.</p>
<p>Gewässeraufsicht Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>---</p>

<p>Altlasten/Bodenschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß den Angaben des Bodenschutz- und Altlastenkatasters weder eine Altlast, noch eine Altlastverdachtsfläche vor.</p> <p>Die von der Planung betroffenen Böden weisen hohe bis mittlere Bodenzahlen auf, allerdings ist der westliche der aktuell landwirtschaftlich genutzten Schläge sehr hoch, der östliche hoch gegen Erosion gefährdet. Aufgrund der isolierten Lage dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche werden die Bedenken zurückgestellt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Hinweise zum Schutzgut Boden werden ergänzend in die „Begründung“ zum Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.</p>
<p>Es bestehen nur dann keine Bedenken gegen die Planung, wenn der Boden, soweit nicht auf der überplanten Fläche wiederverwendbar, einer angemessenen Wiederverwendung zugeführt und das im Umweltbericht bilanzierte Defizit ausgeglichen wird (nach Möglichkeit schutzgutbezogen). Insbesondere im Hinblick auf das aktuelle Erosionsrisiko durch Starkregenereignisse wird empfohlen, Erosionsschutz-Maßnahmen in Form von Begrünungen, Hangverkürzung und der Anlage von Heckenstreifen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen durchzuführen und damit den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ zu kompensieren.</p>	<p>Der Boden wird vor Ort zur Geländemodellierung wiederverwendet.</p>
<p>4 Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 26.02.2019</p>	
<p>Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises werden nicht berührt.</p> <p>Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>---</p>
<p>5 Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 05.03.2019</p>	
<p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen ist der Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.</p> <p>Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeschrieben.</p>
<p>Im weiteren Verfahren sollte noch eine Auseinandersetzung mit möglichen Alternativen erfolgen, die sich aus den noch nicht entwickelten Bauflächen-Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Stadt Sinsheim ergeben.</p> <p>Darüber hinaus ist der gesamtstädtische Bedarf (Gewerbe) im</p>	<p>Die noch freien gewerblich nutzbaren Bauflächen in den Gewerbegebieten „ “ und „Hinter der Mühle II“ der Stadt Sinsheim sind hinsichtlich ihrer Größe nicht geeignet, der hier vorgesehenen Ansiedlung zu entsprechen. Vorgesehen ist der stufenweise Aufbau einer umfangreichen und kompletten Produktionsstraße, für die aus derzeitiger Sicht hinsichtlich der</p>

<p>Zusammenhang mit den geplanten Erweiterungsflächen aus den vorgelegten Unterlagen nicht ausreichend erkennbar.</p> <p>Aufgrund der verschiedenen, aktuell geplanten Gewerbe-Erweiterungen durch die Stadt Sinsheim sollten noch der gesamtstädtische Kontext oder auch das zugrunde liegende Konzept der Stadt dargelegt werden.</p>	<p>Eigentumsverhältnisse, aber auch hinsichtlich der Topographie keine Alternativ-Standorte verfügbar sind.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird hinsichtlich der durch das Regierungspräsidium Karlsruhe aufgeworfenen Fragestellung ergänzt.</p>
<p>6 Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 25.02.2019</p>	
<p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die Anbauverbotsgrenzen gemäß § 9 FStrG sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes korrekt dargestellt und vermaßt.</p> <p>Die Planung für die Herstellung des Sichtschutz-Walles neben der BAB 6 ist mit dem Amt für Straßenwesen und Verkehr abzustimmen.</p> <p>Ein baureifer Entwurf, einschließlich der straßenseitigen Entwässerungskonzeption sind zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Nach Vorlage genehmigungsfähiger Planunterlagen wird über den Bau und die künftige Erhaltung des Walles entsprechend den Regelungen aus dem Bauleitplanverfahren „Hinter der Mühle III“ eine Vereinbarung aufstellen sein und der Stadt Sinsheim zur Unterzeichnung zukommen lassen.</p> <p>Mit dem Bau des Walles darf erst nach Unterzeichnung der Vereinbarung begonnen werden.</p>	<p>Die Detailplanung für den Sichtschutz-Wall wird anhand einer Ausführungsplanung vor Baubeginn mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe in Abstimmung gebracht.</p> <p>Eine entsprechende Vereinbarung ist abzuschließen, jedoch obliegt im vorliegenden Fall die Pflege den privaten Grundstückseigentümern.</p>
<p>7 Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 15.02.2019</p>	
<p>Geotechnik</p> <p>Das Regierungspräsidium Freiburg gibt erste Hinweise über die im Plangebiet zu erwartenden geologischen Verhältnisse.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen durch vorangegangene Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das entsprechende Arbeitsblatt verwiesen und die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Grundsätzlich empfiehlt das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für</p>	<p>Entsprechende Hinweise zur vorhandenen Geologie werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Geologie, Rohstoffe und Bergbau die Erstellung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung.	
Boden Aus bodenkundlicher Sicht werden zur Planung keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	---
Mineralische Rohstoffe Keine Anregungen, Bedenken, Hinweise	---
Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB, und es sind derzeit auch keine geplant.	---
Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.	---
Geotopschutz Im Bereich der Planungsfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert	---
Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden geologischen Kartenwerk, einer Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, der Homepage entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet abgerufen werden kann, verwiesen.	---
8 Land Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 12.02.2019	
Die notwendigen Festlegungen der verkehrlichen Belange wurden in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenbau, in die Anhörung einbezogen wurde. Bezüglich der verkehrlichen Angelegenheiten werden weder Bedenken, noch Anregungen vorgebracht.	Zu verweisen ist auf die unter der Ordnungsziffer 6 dieser Zusammenfassung und Kommentierung aufgeführte zustimmende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Karlsruhe.
Aus kriminalpräventiver Sicht gibt das Polizeipräsidium Mannheim allgemein gültige Hinweise zum Schutz von Einbrüchen bei gewerblichen Objekten sowie zur Ausgestaltung öffentlicher PKW-Stellplätze ab. Es wird auf das bestehende Angebot der Polizei einer individuellen, kostenlosen Beratung für private bzw. gewerbliche Objekte sowie für die vorhandene bestehende Scheckliste zur städtebaulichen Kriminalprävention	Die Gewerbetreibenden werden auf die Beratungs-Möglichkeiten und Hinweise des Polizeipräsidiums Mannheim aufmerksam gemacht.

hingewiesen.	
9 Verband Region Rhein-Neckar, Schreiben vom 06.03.2019	
<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe hat, als Höhere Raumordnungsbehörde, zu dieser Planung Stellung genommen.</p> <p>Die in dieser Stellungnahme vom 05.03.2019 getroffene Einschätzung wurde mit dem Verband Region Rhein-Neckar abgestimmt. Insofern erübrigt sich vor diesem Hintergrund eine (ergänzende) Stellungnahme.</p>	Wir verweisen auf die Darstellungen und die Kommentierungen unter der Ordnungsziffer 5 dieser Zusammenfassung.
10 IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 04.03.2019	
<p>Die vorliegende Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes ist aus der Sicht der IHK Rhein-Neckar zu unterstützen.</p> <p>Es wird empfohlen, die Bauleitplanung in einem engen Dialog mit den angrenzenden Unternehmen abzustimmen. Nur so können zukünftige, potentielle Nutzungskonflikte erkannt bzw. ausgeschlossen werden.</p>	Im Zuge der Planaufstellung wurde/wird den angrenzenden Betrieben Einsicht in die Planung gewährt und die Möglichkeit eingeräumt, hierzu Stellung zu nehmen.
11 Zweckverband Hochwasserschutz, Einzugsbereich „Elsenz – Schwarzbach“, Waibstadt, Schreiben vom 06.02.2019	
<p>Die Planungen des Zweckverbandes werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.</p> <p>Es werden keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Ökopunkte-Defizit wird auf die vorliegenden Gewässerentwicklungspläne hingewiesen. Im Sinne eines Finanzierungs-Modells können durch Maßnahmen an Gewässern Ökopunkte gewonnen werden.</p>	Konkrete anrechenbare Ausgleichs-Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungsplan stehen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zur Verfügung.
12 Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohberg, Östringen, Schreiben vom 07.02.2019	
Die Belange des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Hohberg werden durch die Maßnahme nicht tangiert.	---
13 Netze BW GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 06.02.2019	
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterhält bzw. plant die Netze BW GmbH keine elektrischen Anlagen.</p> <p>Es werden daher weder Anregungen, noch Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben.</p>	...

14 Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart, Schreiben vom 06.02.2019	
Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich weder vorhandene, noch geplante Anlagen der BW. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	---
15 Unitymedia BW GmbH, Kassel, Schreiben vom 25.02.2019	
Gegen die angedachten Planungen werden keine Einwände erhoben. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	---
16 NABU Ortsgruppe Sinsheim, Schreiben vom 06.03.2019	
Die aufgrund der artenschutzrechtlichen Prüfung abgeleiteten Ausgleichs- und Vermeidungs-Maßnahmen erscheinen grundsätzlich sinnvoll, sind aber in der Ausführung anspruchsvoll und sind daher bei der Durchführung durch eine ökologische Bauleitung bzw. Baubegleitung zu überwachen und zu kontrollieren. Grundsätzlich ist anzumerken, dass jeder Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen ursächlich ist für die Verringerung von Populationen. Daher ist ein stetiges Anwachsen der in der „Rote Liste“ aufgeführten gefährdeten Tier- und Pflanzenarten nicht verwunderlich.	Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen, wie beispielsweise die der Umsiedlung von Zauneidechsen, erfolgt unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung. Damit kann gewährleistet werden, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten und das Eintreten naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Erschließung des Plangebietes nicht ausgelöst werden.
17 Bürgermeisteramt Angelbachtal, Schreiben vom 05.02.2019	
Die Gemeinde Angelbachtal hat keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ der Stadt Sinsheim.	---
18 Stadtverwaltung Sinsheim, Stadtwerke, Schreiben vom 07.02.2019	
Seitens der Stadtwerke werden folgende Hinweise gegeben : 1. Löschwasser steht nur in der Straße „Am Leizelbach“ zur Verfügung. Für die geplante Niederschlagswassereinleitung in den Graben bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese wird von der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Neckar-Kreises erteilt. 2. Entwässerung und Entsorgung sind in Abstimmung mit der Wasserbehörde und den Stadtwerken zu planen.	Das die Erschließungs-Maßnahme begleitende Fachbüro hat bereits intensive Vorgespräche mit den Stadtwerken der Stadt Sinsheim geführt. Dier hieraufhin aufzustellenden Fachplanungen hinsichtlich der Entwässerung und Entsorgung erfolgten in enger Abstimmung mit der Stadt sowie mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Neckar-Kreises.

B – Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ hing in der Zeit vom 18.02.2019 bis 04.03.2019 im Rathaus der Stadt Sinsheim aus.
Darüber hinaus waren die Unterlagen auf der städtischen Homepage abrufbar und standen zum Download bereit.

Während dieses Zeitraumes gingen bei der Stadt Sinsheim seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.