

Stadt Sinsheim

Bebauungsplan „Zwischen den Hölzern“ in Steinsfurt

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

28.12.2018 bis 01.02.2019 (Bürger)

21.12.2018 Bis 06.02.2019 (TÖB)

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden

1 Regierungspräsidium Karlsruhe- Referat 21 (Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz)

Stellungnahme vom 25.01.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Eine Teilfläche des Plangebietes tangiert Festlegungen des Einheitlichen Regionalplanes (Vorranggebiet für Landwirtschaft, Regionaler Grünzug). Dieser Bereich ist jedoch noch vom räumlichen Ausformungsspielraum gedeckt. Insofern ist kein Zielverstoß gegeben.</p> <p>In der Begründung zur Gebietsabgrenzung wird ausgeführt, dass sich eine Teilfläche der im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Wohnbaufläche aufgrund von möglichen Konflikten mit der Trinkwassergewinnung nicht zur Baufläche entwickeln lässt. Wir gehen davon aus, dass für diesen Bereich im Rahmen einer künftigen Fortschreibung oder Änderung des Flächennutzungsplanes die Bauflächendarstellung zurück genommen wird.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Darüber hinaus werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Zuge der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der Wohnbaufläche. 	

2 Regierungspräsidium Stuttgart - Kampfmittelbeseitigungsdienst

Stellungnahme vom 21.12.2018	Behandlung/Abwägung
<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-/(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen. Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 32 Wochen ab Auftragseingang.</p>	<p>Eine Kampfmitteluntersuchung wird im Zuge der Erschließungsplanung in Auftrag gegeben. Hierbei wird voraussichtlich auf einen privaten Anbieter zurückgegriffen, da die Bearbeitungszeiten bei diesen wesentlich kürzer sind.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Kampfmitteluntersuchung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. 	

3 Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 28.01.2019 / 28.02.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Mit Ihrer u. g. E-Mail haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Zwischen den Hölzern“ in Sinsheim-Steinsfurt beteiligt. Bei der Überprüfung des Vorganges haben wir festgestellt, dass es bereits in der Vergangenheit einen Austausch zwischen Ihrem Planungsbüro und dem LGRB gab. Am 15.11.2016 wurde vom LGRB eine E-Mail an Ihr Planungsbüro versendet, mit der Bitte, diese an die Gemeinde weiter zu geben. Eine Rückäußerung zu den vom LGRB aufgeworfenen Fragen ist bislang nicht erfolgt.</p> <p>In dem zu den aktuellen Unterlagen beiliegenden Gutachten vom 30.01.2017 wird nördlich des Baugebiets eine Messstelle genannt. Diese Messstelle ist</p>	<p>Die E-Mail vom 15.11.2016 beinhaltet die Anregung zur Überprüfung des Wasserschutzgebietes. Diese ist bisher nicht erfolgt und ist auch nur auf Grundlage umfassender hydrogeologischer Untersuchungen möglich. Die Überprüfung obliegt der zuständigen Behörde, nicht der Stadt Sinsheim.</p> <p>Das Plangebiet wird nicht nur auf Grundlage der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet von 1979, sondern auch nach heutigen Regeln der Technik in Abstimmung mit dem Wasserrechtsamt erschlossen.</p>

<p>beim LGRB nicht bekannt. Deshalb bitten wir Sie um eine Rückäußerung zu unserer o.g. E-Mail sowie die Übersendung einer Papierfassung aller vorhandenen Gutachten mit Bezug auf die Ingenieurgeologie/Geologie. Des Weiteren bitten wir Sie, uns mitzuteilen, in welchem Zusammenhang die Messstelle nördlich des Baugebiets errichtet wurde. Hierzu benötigen wir ebenfalls die entsprechenden Unterlagen. Da es sich um einen komplexen Vorgang handelt, ist die Klärung der o.g. Punkte ist unumgänglich, um den Vorgang hydrogeologisch zu beurteilen. Deshalb bitten wir Sie, eine Fristverlängerung bis 28.02.2019 zu genehmigen. Die Voraussetzung ist allerdings, dass uns bis dahin die erforderlichen Unterlagen vorgelegt werden.</p>	<p>Die bestehende Messstelle wird im Baugrundgutachten vom 30.01.2017 genannt. Sie befindet sich im Bereich der Baumreihe zwischen Kreisstraße und Feldweg. Ursprung dieser Messstelle ist nicht bekannt, eine Veränderung durch die vorliegende Planung nicht vorgesehen. Der Stellungnahmegeber wird gebeten, sich an den Eigentümer zu wenden.</p> <p>Die der Stadtverwaltung bekannten Untersuchungen hat der Stellungnahmegeber bereits zur Beteiligung in diesem Bebauungsplanverfahren als PDF-Dokumente erhalten.</p>
<p>Stellungnahme vom 28.02.2019</p>	
<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Oberen Muschelkalks (Trochitenkalk-Formation, Meißner-Formation). Diese sind meist von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit überlagert.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen</p>	<p>Für das Plangebiet liegen verschiedene Baugrunduntersuchungen mit einer Vielzahl von Sondierungen vor. Diese sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.</p>

Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehm-erfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenkunde

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Zu dem geplanten Baugebiet wurde vom LGRB bereits mit Schreiben vom 15.11.2016 auf die grundsätzliche Problematik dieses Standorts hingewiesen (Az. 4763.3//16_10837). Eine Beantwortung dieses Schreibens ist bislang nicht erfolgt. Die damals vorgeschlagene Überprüfung des Wasserschutzgebietes wurde nicht durchgeführt.

Mit Schreiben des LGRB vom 28.01.2018 wurde um Unterlagen zu der Grundwassermessstelle nördlich des Baugebietes gebeten (zur Lage siehe Gutachten Töniges vom 18.01.2017, Anl.-Nr. 1.2). Diese Unterlagen hat das LGRB bislang nicht erhalten. Eine Bohranzeige und wasserrechtliche Erlaubnis für diese Grundwassermessstelle sind beim LGRB nicht bekannt. Warum diese Messstelle gebaut wurde und welche Untersuchungen hier eventuell schon durchgeführt wurden, ist beim LGRB nicht bekannt. Möglicherweise wurden hier wichtige Er-

Eine entsprechende Empfehlung ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

s. o.
Wasserschutzgebiete werden per Rechtsverordnung festgesetzt. Hierfür zuständig sind die unteren Wasserbehörden. Der Stellungnahmegeber wird gebeten, sich zwecks Überprüfung des Wasserschutzgebietes an die zuständige Stelle zu wenden.

Ursprung dieser Messstelle ist nicht bekannt, eine Veränderung durch die vorliegende Planung nicht vorgesehen.
Der Stellungnahmegeber wird gebeten, sich an den Eigentümer zu wenden.

kenntnisse für die hydrogeologische Beurteilung des geplanten Baugebiets und der betroffenen Trinkwasserfassungen erzielt. Das LGRB bittet um die Unterlagen zu dieser Messstelle und um Informationen, in welchem Zusammenhang und zu welchem Zweck sie errichtet wurde.

Die geplante Bebauung mit den tief (3-4 m u. Gelände) eingesenkten Kanälen wird aus hydrogeologischer Sicht im Hinblick auf die Lage im Wasserschutzgebiet als kritisch eingeschätzt. Beim unterlagernden Festgestein handelt es sich um einen Kluft- und Karstgrundwasserleiter, in dem sehr schnelle Fließgeschwindigkeiten des Grundwassers möglich sind. Eine wirksame und schützende Überdeckung des Kluft- und Karstgrundwasserleiters, z.B. durch den Unterkeuper, ist hier nicht gegeben.

Im Plangebiet wurden zur Ermittlung der Mächtigkeit der Deckschichten in mehreren zeitlichen Abschnitten Sondierungen durchgeführt, die in verschiedenen Berichten der Firma Töniges dokumentiert sind. Ein Bericht zu den jüngsten durchgeführten Sondierungen vom Juni 2018 fehlt allerdings. Die Deckschichtensondierungen zeigten, dass die Deckschichtmächtigkeit und -zusammensetzung starken Variationen unterliegt.

Die erste Erkundungsphase zeigte, dass die Deckschichtmächtigkeiten im südöstlichen Plangebiet sehr gering sind, so dass diese Flächen aus dem Plangebiet herausgenommen und das Plangebiet stattdessen nach NO erweitert wurde. Danach erfolgten weitere Umplanungen des Wohngebietes.

Auch das neue, aktuell zu beurteilende Plangebiet reicht ähnlich weit hangabwärts nach SO, wie die Fläche, die wegen zu geringer Deckschichtmächtigkeiten aus der Bebauung herausgenommen wurde. Die jüngsten Bohrungen vom Juni 2018 bestätigen, dass hier z.T. nur geringe Deckschichtmächtigkeiten nachgewiesen werden können (RK 15: 4,7 m; RK 16: 3,6 m). Auch in einzelnen weiteren Bohrungen im Plangebiet konnte die Deckschichtmächtigkeit von 4,5 m nicht nachgewiesen werden (KRS8 (10/17), RKS3 (08/17)).

Eine Unterschreitung der Mindestdeckschicht von 1,50 m kann durch den erforderlichen Bau von Kanälen nicht ausgeschlossen werden. Die Kanäle werden daher in angepasster Bauweise ausgeführt, so dass eine Verunreinigung von Grundwasser ausgeschlossen ist.

Ein weiterer (siebter) schriftlicher Bericht wurde nicht angefertigt, da die gemessenen Tiefen ausreichend Aussagekraft für die vorliegende Bauleitplanung entwickeln.

Das Plangebiet wurde verändert, um Bereiche mit einer geringen natürlichen Überdeckung von einer Bebauung freizuhalten. Stattdessen wurden Bereiche miteinbezogen, die bessere Voraussetzungen für eine Bebauung boten. Im Zuge der weiteren Bodensondierungen konnte festgestellt werden, dass trotz Modifizierung des Plangebietes eine Unterschreitung der Mindestüberdeckung aufgrund des heterogenen Baugrundes nicht ausgeschlossen werden konnte. Zur Vermeidung von Eingriffen wird das Plangebiet im östlichen Bereich aufgeschüttet (RKS 8, RKS 3). Eine diesbezügliche Beschreibung findet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 8.2.

<p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist hierzu sinngemäß ausgeführt, „dass die Deckschichten über Fels stark variieren und daher für jedes Baugrundstück jeweils Bezugshöhen festgelegt und Abgrabungen beschränkt werden. Maßnahmen, welche die Deckschichten wesentlich vermindern oder durchstoßen (z. B. Erdsondenbohrungen, ggf. Unterkellerungen, Gründungen, Kanalarbeiten) sind nicht zulässig (Deckschichtkriterium)“.</p> <p>Diese in der Begründung des Bebauungsplans (Punkt 7.5, Gewässerschutz) gegebenen Hinweise erscheinen widersprüchlich, da demnach die für einen Hausbau unerlässlichen Gründungs- und Kanalarbeiten nicht zulässig wären.</p> <p>Hierzu heißt es weiter in der Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 8.2, zutreffend, dass die Möglichkeit besteht, dass der felsige Untergrund Klüfte aufweist und daher Verunreinigungen zu einer Belastung des Grundwassers führen können. Aus diesem Grund soll nur dann eine Bebauung ermöglicht werden, wenn die Deckschicht im Bereich der Baufläche über Fels eine Mindeststärke von ca. 4,50 m aufweist. Dieses Maß sichert eine ausreichende Restüberdeckung zum Schutz des Grundwassers, wenn Eingriffe in die Deckschicht durch Kellerbau in die Deckschicht erfolgen. Auch diese Aussagen stehen in Widerspruch zu Punkt 7.5.</p> <p>Das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises hat mit Stellungnahme vom 20.3.2017 das geplante Baugebiet beurteilt. Auch hier wurde bereits auf die bereichsweise geringe grundwasserschützende Funktion der Deckschichten, die Einbindetiefe des Kanals von 3-4 m und die kritische Situation der häuslichen Abwässer, die Ausbildung des Grundwasserleiters als Kluft- und Karstgrundwasserleiter sowie die unklare Situation zur Abgrenzung des Wasserschutzgebietes hingewiesen. Die vom Landratsamt vorgeschlagene Gefährdungsschätzung wurde bislang nicht durchgeführt, so dass noch unklar ist, welche Deckschichtmächtigkeit unter der Bebauung und unter den Kanälen verbleiben muss. Nach</p>	<p>Der Bereich von RKS 15 und RKS 16 wird durch Modifizierung der Baugrenzen und Festsetzung einer Bauverbotszone geschützt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit den durchgeführten Modifizierungen eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden kann.</p> <p>s. o.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen dienen der Definition von Gebäudehöhen und lassen keine Rückschlüsse auf die Baugrundsituation zu. Maßgebend ist eine Mindestüberdeckung von 1,50 m. Für Kanalarbeiten ist eine Sonderregelung durchzuführen, da hierbei eine Unterschreitung der Mindestüberdeckung nicht ausgeschlossen werden kann (s.o.)</p> <p>Die Mindestüberdeckung von 1,50 m wurde mit dem Wasserechtsamt abgestimmt und wird im Bebauungsplan klargestellt.</p>
---	--

tel. Rückfrage beim Landratsamt hat man sich aber darauf verständigt, dass eine flächige Mindestüberdeckung aus gering durchlässigen Sedimenten von 1,5 m verbleiben soll, um die Trinkwasserfassungen nicht zu gefährden.

Hydrogeologische Beurteilung (Stand 28.2.2019)

Aus hydrogeologischer Sicht setzt eine Bebauung in diesem Bereich voraus, dass es nicht zu einer Gefährdung der Trinkwasserfassungen kommt. Bei der aktuellen Planung kann dies noch nicht ausgeschlossen werden. Beim aktuell gegebenen Planungsstand ist noch nicht ausreichend nachvollziehbar, wie der Verbleib einer ausreichend mächtigen gering durchlässigen Deckschicht gewährleistet werden soll. Hierfür ist noch eine Karte zu erstellen, in der die Sohle (in m NN) der gering durchlässigen Deckschichten flächig dokumentiert ist. Darauf aufbauend sollen dann die zulässigen Eingriffstiefen für die Bebauung unter Berücksichtigung der vom Landratsamt geforderten Mindestmächtigkeit von 1,5 m festgelegt werden.

Gegebenenfalls kann es erforderlich werden, das Gelände bereichsweise künstlich aufzuheben, um den Erhalt natürlich schützender Deckschichten in der vom Landratsamt geforderten Mindest-Restmächtigkeit von 1,5 m zu erhalten. Aufgrund des notwendigen langfristigen Schutzes der Trinkwasserfassungen sollte insbesondere im Bereich der Kanäle und Abwasserleitungen die Mindestmächtigkeit der natürlichen schützenden Deckschichten sichergestellt werden.

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 Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden

Für die vorliegende Planung wurde im Vorfeld eine Vielzahl von Bodensondierungen durchgeführt (Bild 10 der Begründung). Diese ergaben bezüglich der Stärke der grundwasserschützenden Schichten ein sehr heterogenes Bild.

Eine Übersichtskarte mit belastbaren, flächenhaften Darstellungen zu den vorhandenen Deckschichtdicken ist nicht erstellbar da Sondierungen nur punktuelle Erkenntnisse liefern können. Eine diesbezügliche Darstellung findet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 8.2.

Eine Aufschüttung wird im östlichen Bereich des Plangebietes vorgenommen. Eine diesbezügliche Beschreibung findet sich bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 8.2.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

<p>Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Ursprung der Grundwassermessstelle ist nicht bekannt. Durch die Planung ergibt sich keine Veränderung der Messstelle. ▪ Für Bauinteressenten ist eine Mindestüberdeckung von 1,50 m maßgebend. Für den Bau von Kanälen ist eine Unterschreitung unumgänglich. Sie sind daher in geeigneter Bauweise auszuführen. ▪ Der östliche Teil des Plangebietes wird aufgeschüttet, im Süden erfolgt eine Anpassung der Baugrenzen sowie die Festsetzung einer Bauverbotszone. Es ist davon auszugehen, dass zusammen mit der Vorgabe einer Mindestüberdeckung von 1,50 m ein ausreichender Grundwasserschutz gewährleistet ist. ▪ Die Erstellung einer Karte mit flächendeckender Darstellung der Deckschichtdicken ist aufgrund der Heterogenität des Untergrundes mit vertretbarem Aufwand nicht möglich. Die Messergebnisse sind mit der zuständigen Wasserrechtsbehörde abgestimmt. 	

4 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz

<p>Stellungnahme vom 02.01.2019</p>	<p>Behandlung/Abwägung</p>
<p>Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplan bestehen von Seiten des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz keine Bedenken. Weitere Anregungen oder Hinweise sind aus unserer Sicht nicht erforderlich.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

5 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt

Stellungnahme vom 28.01.2019 / 01.03.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung Das Gebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes der von der Stadt Sinsheim genutzten Wassergewinnungsanlagen (WSG-Nr-Amt 226.046). Dazu zählen die Brunnen Kantenberg, Kuhschwanz und Abtsmauer sowie die Brühlquelle.</p> <p>Die in den textlichen Festsetzungen unter „III Hinweise, Kapitel 3.7“ aufgeführten Punkte sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Insbesondere ist nachfolgend aufgeführter Punkt zu beachten: „Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Nr. 226046 Br. Gew. Kantenberg, Amtsmauer, Kuhschwanz, Brühlquelle Sinsheim. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 27.05.1979 sind zu beachten. Maßnahmen, welche die Deckschichten wesentlich vermindern oder durchstoßen (z.B. Erdsondenbohrungen, ggf. Unterkellerungen, Gründungen, Kanalarbeiten) sind nicht zulässig (Deckschichtenkriterium).“</p> <p>Im Erläuterungsbericht ist auf Seite 11 unter dem Punkt 7.5 Gewässerschutz u.a. aufgeführt, dass die Deckschichten über dem Fels stark variieren und daher für jedes Baugrundstück jeweils Bezugshöhen festgelegt und Abgrabungen beschränkt werden.</p> <p>Die im Bebauungsplan „zeichnerischer Teil“ (Entwurf vom 15.11.2018) dargestellten Bezugshöhen über NHN für die jeweiligen Baugrundstücke sind - nach telefonischer Auskunft mit dem Amt für Stadt- und Flächenentwicklung der Stadt Sinsheim vom 11.02.2019 - dem Straßenniveau gleichzusetzen. Es kann demnach vorkommen, dass auf einigen Grundstücken noch weitere 3 m wegen eventueller Gebäudegründungen abgetragen werden. Des Weiteren werden für die jeweiligen Grundstücke noch Kanaltrassen hergestellt. Diese stellen ebenfalls Eingriffe in die schützende Deckschicht dar.</p> <p>Mit E-Mail vom 21.11.2016 wurde sich seitens des Landratsamtes Rhein-</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen dienen ausschließlich der Definition der maximalen Gebäudehöhen. Sie weichen teilweise von den geplanten Straßenhöhen (ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt) ab.</p>

Kommentar [SzA1]: Das wirft bei Bauherren und Architekten regelmäßig die Frage auf, ob jetzt unterkellert werden darf. Bzw. wie viel ist „wesentlich“? Baurecht leitet die Anfragen immer zu mir. Hier sollten wir uns eine Strategie überlegen

<p>Neckar-Kreis mit der Stadt Sinsheim darauf verständigt, dass eine flächige Mindestüberdeckung der Deckschichten über dem anstehenden Fels von mindestens 1,50 m einzuhalten ist. Diese flächige Mindestüberdeckung ist im gesamten Plangebiet zu gewährleisten und entsprechend nachzuweisen.</p>	
<p>Der Unteren Wasserbehörde (UWB) ist vor Aufstellung des Bebauungsplans eine Karte vorzulegen, in der die Basis der Deckschicht [in müNN] für die jeweiligen Grundstücke mit Festlegung der zulässigen Eingriffstiefen (Gründung, Kanaltrasse) [in müNN] eingetragen und festgesetzt ist. Ein tieferer Eingriff in das Gelände - insbesondere bei den Gründungen sowie der Kanaltrassen - darf nicht erfolgen.</p> <p>Zudem wird auf die kritische Situation der häuslichen Abwässer in dem Plangebiet hingewiesen. Die Abwasserleitungen und -kanäle in Wasserschutzgebieten sind entsprechend nach dem anerkannten Stand der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.</p> <p>Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan „Zwischen den Hölzern“, insbesondere gegen die Belange des Grundwasserschutzes, keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die flächige Mindestüberdeckung eingehalten wird. Bei tieferen Eingriffen in die Deckschicht werden seitens der UWB ein Risikopotential und erhebliche Bedenken für das Schutzgut Grundwasser gesehen.</p>	<p>Für die vorliegende Planung wurden im Vorfeld eine Vielzahl von Bodensondierungen durchgeführt (Bild 10 der Begründung). Diese ergaben bezüglich der Stärke der grundwasserschützenden Schichten ein sehr heterogenes Bild. Aus diesem Grund ist die Erstellung der geforderten Karten nicht möglich, da hierfür eine erhebliche zusätzliche Zahl an Sondierungen erforderlich wäre.</p> <p>Eine Unterschreitung der Mindestüberdeckung von 1,50 m ist bei Kanalarbeiten nahezu unvermeidlich. Kanäle sind daher in geeigneter Bauweise auszuführen, um den erforderlichen Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.</p> <p>Die Beachtung des Grundwasserschutzes sowie die Gewährleistung ausreichender Mindestüberdeckungen besitzen vor dem Hintergrund der Trinkwasserversorgung vorrangige Bedeutung. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine Festsetzung ergänzt, dass bei der Bebauung der Grundstücke die Mindestüberdeckung von 1,50 m zu gewährleisten ist.</p>
<p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet wird nur zum Teil vom Flächennutzungsplan abgedeckt, da aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse der südliche Teil des geplanten Baugebietes nach Osten entsprechend verschoben werden musste.</p> <p>Es ist geplant das als Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesene Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser wird an das Kanalsystem des</p>	

Kommentar [SzA2]: Und wie soll das geschehen?

direkt angrenzenden Baugebietes angeschlossen. Das Regenwasser der Dach- und befestigten Hofflächen wird über einen Regenwasserkanal ebenfalls in den vorhandenen Regenwasserkanal des angrenzenden Wohngebietes eingeleitet. Wir empfehlen folgende Punkte zur Ergänzung in den Bebauungsplan zu übernehmen:

1. Für das Plangebiet gibt es keinen Gesamtentwässerungsentwurf. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist dann sichergestellt, wenn die Entwässerung des Bebauungsplangebietes (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) nach § 48 WG im Benehmen mit dem Wasserrechtsamt geplant und ausgeführt wird. Unter Berücksichtigung der bestehenden Gesamtsituation ist ein Teilentwässerungsentwurf aufzustellen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vor Baubeginn zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.
2. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt Sinsheim ist hierbei zu beachten.
3. Es wird gebeten, die Bauherren über die Besonderheiten des Trennsystems in geeigneter Form zu unterrichten (Merkblatt).
4. Zur Vermeidung von Fehlan schlüssen müssen im Baugebiet Farben bzw. Materialien der Rohre so gewählt werden, dass der Regenwasserkanal vom Schmutzwasserkanal leicht zu unterscheiden ist.
5. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasser durchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.
6. Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet

- Der Forderung wird entsprochen. Die Entwässerungskonzeption wird dem Wasserrechtsamt im Vorfeld der Umsetzung zur Prüfung vorgelegt.
- Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.
- Der Anregung wird gefolgt, Bauinteressenten werden über das Trennsystem informiert.
- Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.
- Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und bestätigt.
- Eine zwingende Dachbegrünung von Flachdächern ist im Bebauungsplan bereits festgesetzt. Dabei wird eine Begrünung bis 10 Grad Dachneigung als angemessen eingestuft. Dächer über 10 Grad werden zumeist als Pultdächer ausgeführt. Im Bebauungsplan erfolgte eine entsprechende Klarstellung. Die Vorgabe zur Mindestsubstratdicke wird in den Bebauungsplan

<p>werden.</p> <p>7. Bei der Gestaltung des Straßenquerschnitts in Hanggebieten ist zu beachten, dass die Straßen bei Starkregenereignissen kurzfristige Bachläufe ausbilden können. Für einen gezielten Abfluss sollte das Profil der Straße zur Bergseite gekippt sein. Zum Schutz der talseitigen Grundstücke sind diese einzuborden.</p>	<p>übernommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Zuge der Erschließungsplanung werden Starkregenereignisse berücksichtigt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass ein vollständiger Schutz vor Starkregenschäden nicht möglich ist.
<p>Altlasten/Bodenschutz</p> <p>Im Plangebiet liegen nach Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters keine altlastverdächtigen Flächen vor. Diese Angabe beruht auf dem Stand 31.12.2013 der Gewerbeabmeldungen und der Erfassung altlastverdächtiger Flächen. Da es sich um ein Verfahren nach §13b BauGB handelt, war keine Umweltprüfung durchzuführen. Die Hinweise unter Nr. 3.6 zum Bodenschutz werden befürwortet. Diese sind auch bei den Erschließungsmaßnahmen zu beachten.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Hinweise auf altlastverdächtige Flächen im Plangebiet liegen nicht vor.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Erstellung einer Karte mit flächendeckender Darstellung der Deckschichtdicken ist aufgrund der Heterogenität des Untergrundes mit vertretbarem Aufwand nicht möglich. ▪ Für Bauinteressenten ist eine Mindestüberdeckung von 1,50 m maßgebend. Für den Bau von Kanälen ist eine Unterschreitung unumgänglich. Sie sind daher in geeigneter Bauweise auszuführen. ▪ Die Entwässerungskonzeption wird dem Landratsamt zur Prüfung vorgelegt. ▪ Eine Dachbegrünung ist zwingend für flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung vorzusehen. ▪ Starkregenereignisse werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. 	

6 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Landwirtschaftsamt

Stellungnahme vom 29.01.2019	Behandlung/Abwägung
<p>im Sinne der Verwaltungsvorschrift über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren vom 12.11.2002 nehmen wir wie folgt Stellung: Rechtliche Grundlagen der Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen... die Belange der Landwirtschaft. ▪ § 1 a Abs. 2 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. <p>Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.</p> <p>Mit der Ausweisung des Baugebiets „Zwischen den Hölzern“ in Sinsheim Steinsfurth gehen der Landwirtschaft 1,6 ha Produktionsflächen der Vorrangstufe 1, nach der Digitalen Flurbilanz, verloren. Dies sind Flächen; die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Intensivkulturen für den ökonomischen Landbau und die Ernährungs- und Energiesicherung unverzichtbar und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung unbedingt vorzuhalten sind. Laut digitaler Flurbilanz sollen diese Flächen weder für Bauflächen oder Verkehrsflächen, noch für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen aus der Produktion genommen werden.</p> <p>Es ist für uns, mit Blick auf § 1a Abs.2 BauGB, „Mit Grund und Boden soll spar-</p>	<p>Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurden Alternativen für eine zukünftige Wohnbauentwicklung im Stadtteil Steinsfurt untersucht. Mit der Planung wird zwar von der Abgrenzung im FNP abgewichen, die Größe der vorgesehenen Wohnbaufläche wird jedoch nicht überschritten.</p> <p>Unter Ziffer 1 der Begründung ist dargelegt, dass es auch in Steinsfurt eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen gibt. Die Stadt ist an der Entwicklung innerörtlicher Potenziale sehr interessiert, da hierdurch ein Veröden der Ortskerne verhindert und eine ausreichende Auslastung der Infrastruktur gewährleistet wird. Da sich die in Frage kommenden Potenziale jedoch in Privatbesitz befinden und eine Entwicklung somit nur in einem langen Prozess gelingen kann, werden diese Flächen nur einen geringen Beitrag zur Deckung der derzeitigen Nachfrage leisten. Die Ausweisung eines neuen Baugebietes am Ortsrand ist aus Sicht der Stadt daher dringend erforderlich.</p> <p>Die Wertigkeit der Flächen für die Landwirtschaft wird gewürdigt. Es ist jedoch festzustellen, dass der Stadtteil Steinsfurt in großen Teilen von landwirtschaftlich wertvollen Flächen umgeben ist. Für eine Wohnbauflächenausweisung ist eine Inanspruchnahme dieser Flächen daher kaum zu vermeiden.</p>

<p>sam umgegangen werden...“, und mit Blick auf die ökonomische Wertigkeit dieser Flächen nicht nachvollziehbar, zum einen, einen erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen und einen enormen Druck auf dem Wohnungsmarkt anzuführen, und dann nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und eine Grundflächenzahl von 0,3 im Plangebiet festzusetzen.</p> <p>Agrarstrukturell hinterlässt diese Planung eine Wirtschaftsfläche, die durch viele Ecken an den Anschlussflächen zum Baugebiet eine ökonomische Bewirtschaftung deutlich erschwert.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in einer deutlichen Hanglage, eine übermäßig dichte Bebauung ist aus diesem Grund mit überschaubarem Aufwand kaum möglich. Zudem besteht die Gefahr, dass sich die Gebäude zu stark gegenseitig verschatten. Die gewählte Grundflächenzahl von 0,3 wird als angemessen eingestuft.</p> <p>Die Abgrenzung des Plangebietes resultiert vornehmlich aus der schwierigen Untergrundsituation (Grundwasserschutz).</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stadt ist an der Aktivierung innerörtlicher Potenziale grundsätzlich interessiert und engagiert, die derzeitige hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen ist mit Innenentwicklung jedoch nicht zu decken. ▪ Eine Wohnbauentwicklung ist in Steinsfurt nahezu zwangsläufig mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden. ▪ Die gewählte Grundflächenzahl von 0,3 wird vor dem Hintergrund der schwierigen Topografie an einem Nordhang als angemessen eingestuft. 	

7 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Landwirtschaft und Naturschutz - Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme vom 04.02.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Die Stadt Sinsheim plant die Erstellung des Bebauungsplans „Zwischen den Hölzern“ in Sinsheim-Steinsfurt. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt werden. Die wesentlichen Daten des Bebauungsplans lauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plangebiet 1,60 ha ▪ Verkehrsfläche 0,28 ha ▪ Baufläche 1,16 ha ▪ GRZ 0,3 (eine Überschreitung um 50% gemäß § 19 BauNVO ist zulässig) ▪ Öffentliche Grünfläche 0,16 ha ▪ Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit ca. 25 Bauplätzen von 400 m² bis 550 m² zur Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. <p>Das Bebauungsplangebiet ist nicht deckungsgleich mit dem Gebiet des ausgewiesenen Flächennutzungsplans (ca. 60 %). Die aufgrund der Bodenverhältnisse</p>	

zurückgenommene Fläche im Süden entspricht in etwa der neu dazugekommenen Fläche. Die Einstufung der Stadt in Kapitel 6.2. der Begründung zum Bebauungsplan kann entsprochen werden.

Auswirkungen und landschaftspflegerische Maßnahmen:

Das Bebauungsplangebiet wird bisher nahezu ausschließlich ackerbaulich genutzt. Durch die Überplanung entsteht eine Neuversiegelung dieser Flächen durch Bauflächen incl. Nebenanlagen und Verkehrsflächen von rund 0,8 ha. Die Umweltauswirkungen der Planung sind in Kapitel 9 der Begründung zum Bebauungsplan kurz angesprochen. Eine Analyse und Beschreibung von Eingriff und Ausgleich erfolgt nicht. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan wurde nicht erstellt. Für die Belange des besonderen Artenschutzes liegt eine Untersuchung vor.

Die Belange von Naturhaushalt und Landschaft sind aus Sicht der Eingriffsbeurteilung eher rudimentär abgehandelt. Anhand des Übersichtplans und den textlichen Ausführungen wird zu den landschaftspflegerisch wirksamen Festsetzungen im Bebauungsplan angemerkt:

- Pflanzgebote: Die Anpflanzung mindestens eines standortgerechten Laub- auch Obstbaums je Grundstück kann mit der Artenverwendungsliste so übernommen werden.
- Maßnahme M1 und M2 (1.7.3 Bauvorschriften): Zur Ableitung des Hangwassers ist entlang der östlichen und südlichen Bebauungsplangrenze auf den privaten Baugrundstücken die Einrichtung einer 2 m breiten Randmulde mit einer anschließenden 3 m breiten Heckenbepflanzung als Randeingrünung vorgesehen. Der Wall zu den Baugrundstücken hin soll eine Höhe von mindestens 0,5 m über dem natürlichen Gelände erreichen. Der Muldenbereich darf nicht bepflanzt werden. Die Hecke ist mit einem Pflanzverband von ca. 1 m x 1,7 m (2,5 m²) zu begründen. Die Maßnahme kann so akzeptiert werden.
- Maßnahme M3 – Regenrückhaltebecken (1.7.4 Bauvorschriften): Im Nordosten und Südwesten des Plangebiets ist zur Zwischenspeicherung des getrennt erfassten Oberflächenwassers ein Regenrückhaltebecken mit gedrosseltem Abfluss vorgesehen. Nähere Angaben zur Ausgestaltung der Be-

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund sind keine Erstellung eines Umweltberichtes und keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Umweltbelange sind jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen. Dies ist unter Ziffer 9 der Begründung erfolgt.

- Die Bewertung des Pflanzgebotes wird zur Kenntnis genommen.
- Die Bewertung der Maßnahme wird zur Kenntnis genommen.
- Die genaue Dimension und Tiefe des Rückhaltebeckens wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

<p>cken (Fläche, Tiefe, usw.) fehlen. Zumindest ist festgehalten, dass eine Gras-Kräuter-Mischung entsprechend der Standortbedingungen verwendet werden soll.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliches Grün: Im Nordosten und Südwesten des Plangebiets soll ein Regenrückhaltebecken zur Zwischenspeicherung des anfallenden Oberflächenwassers errichtet werden. Diese Flächen sind ebenso wie der schmale Streifen und das Gehölz im Norden als öffentliches Grün ausgewiesen. Die Einstufung erscheint sinnvoll. ▪ Biotop: Im Norden des Plangebiets befindet sich entlang der Straße ein gesetzlich geschütztes Biotop „Feldgehölz und Feldhecke an der K 4182 - östlich Steinsfurt“ (Biotop Nr.: 1167192260450). Ein Eingriff in das Biotop erfolgt nicht. Es ist durch eine Pflanzbindung und einen 1,50 m breiten, als öffentliches Grün ausgewiesenen Gehölzstreifen, zwischen dem unmittelbar angrenzenden Feldweg und der südlich angrenzenden Baufläche gesichert. Der Abstand der zulässigen Bebauung zum Biotop beträgt künftig rund 8 m. Den diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan kann entsprochen werden. <p>Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich: Eine Bilanzierung wurde nicht vorgenommen. Bei einer überschlägigen Abschätzung kann mit den vorstehend beschriebenen Maßnahmen lediglich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere in etwa eine Kompensation erreicht werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wäre damit nicht abgedeckt. Den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 9 (Seite 15) kann somit nur teilweise entsprochen werden. Im Grunde hat die Planung ein erhebliches Defizit für den Naturhaushalt zur Folge.</p> <p>Besonderer Artenschutz Grundlage der Stellungnahme zum besonderen Artenschutz ist das Gutachten „Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan -Zwischen den Hölzern- in Sinsheim-Steinsfurt vom 20.10.2017 (Büro Bioplan). Unter Be-</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Bewertung der öffentlichen Grünflächen wird zur Kenntnis genommen. ▪ Das genannte gesetzlich geschützte Biotop befindet sich auf der Nordseite der Kreisstraße. Südlich der Straße befindet sich eine Baum- bzw. Gehölzreihe, welche jedoch nicht als Biotop geschützt ist, dennoch erhalten werden soll. Der Abstand der Bebauung zu dieser Gehölzreihe beträgt ca. 8 m, der Abstand zum gesetzlich geschützten Biotop ca. 20 m. <p>Unter Ziffer 9 der Begründung wird auf die Auswirkungen auf den Naturhaushalt - auch auf das Schutzgut Boden - hingewiesen. Eine Beanspruchung ist bei der Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich unvermeidlich. Dies wurde bei der Einführung des § 13b BauGB seitens des Gesetzgebers jedoch bewusst in Kauf genommen, da der Schaffung von Wohnraum besonderes Gewicht eingeräumt werden sollte.</p> <p>Es werden keine Bedenken gegen die durchgeführte artenschutzrechtliche Un-</p>
--	---

<p>zug auf das zum Bebauungsplan vorgelegt obige Gutachten, kann von Seiten der unteren Naturschutzbehörde festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Beachtung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen -und hier insbesondere die Maßnahmen für die Feldlerche-, welche im Gutachten festgeschrieben sind, nicht ausgelöst werden.</p> <p>Fazit: Der Bebauungsplan "Zwischen den Hölzern" in Sinsheim-Steinsfurt greift in eine bisher nahezu ausschließlich ackerbaulich genutzte Fläche ein. Er soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Ein Umweltbericht und ein landschaftspflegerischer Begleitplan wurde nicht erstellt. Die landschaftspflegerisch wirksamen Maßnahmen sind naturschutzfachlich vertretbar. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt nicht vor. Eine überschlägige Abschätzung ergibt für die Eingriffsbewertung in der Summe ein deutliches Defizit bei den Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere. Zusätzlich Ersatzmaßnahmen sollten in Erwägung gezogen werden.</p> <p>Die Maßnahmen zum besonderen Artenschutz sind entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>tersuchung geäußert.</p> <p>Da bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die Formulierung von Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann, wird vorliegende der Anregung nicht gefolgt.</p> <p>Die im artenschutzrechtlichen Gutachten empfohlenen Maßnahmen sind bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist keine Erstellung eines Umweltberichtes und keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. ▪ Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Gutachtens wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. 	

8 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Vermessungsamt

Stellungnahme vom 21.01.2019	Behandlung/Abwägung
Durch den Entwurf des Bebauungsplanes „Zwischen den Hölzern“ werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

9 Stadt Sinsheim - Amt für Stadt- und Flächenentwicklung

Stellungnahme vom 20.12.2018	Behandlung/Abwägung
Die Belange vom Flächenmanagement wurden berücksichtigt. Es bestehen keine weiteren Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

10 Stadt Sinsheim - Ordnungsamt

Stellungnahme vom 11.01.2019	Behandlung/Abwägung
Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 20.12.2018 bezüglich der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Zwischen den Hölzern“ in Sinsheim-Steinsfurt, möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Sinsheim sich den Ihnen bereits vorliegenden verkehrsrechtlichen Ausführungen des Polizeipräsidiums Mannheim vollumfänglich anschließt.	Auf die Abwägung zur Stellungnahme des Polizeipräsidiums wird verwiesen. Der Anregung zur Ausbildung separater Gehwege wird nicht gefolgt.

Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> Der bezuggenommenen Anregung des Polizeipräsidiums Mannheim nach Ausbildung separater Gehwege entlang der Erschließungsstraße wird nicht gefolgt.

11 Stadt Sinsheim - Amt für Stadt- und Flächenentwicklung

Stellungnahme vom 11.01.2019	Behandlung/Abwägung
Die Belange vom Flächenmanagement wurden berücksichtigt. Es bestehen keine weiteren Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> Kenntnisnahme 	

12 Polizeipräsidium Mannheim

Stellungnahme vom 03.01.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Der vorliegende Entwurf des o.a. Bebauungsplanes wurde verkehrsrechtlich geprüft. Die geplante Erschließung des Gebietes über das Baugebiet „Gänssäcker“ ist verkehrs- und straßenrechtlich zu begrüßen. Die Festsetzung zur Anlage von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit ist im Hinblick auf die Verkehrssicherheit und die Abwicklung des Erschließungsverkehrs absolut sinnvoll. Die interne Erschließung über eine Anliegerstraße mit einem Querschnitt von 6,00 m entspricht den verkehrlich notwendigen Rahmenbedingungen. Allerdings ist eine Ausbildung der Straße als Mischfläche der Verkehrssicherheit und der Übersichtlichkeit nicht dienlich. Es sollte die anfängliche Gestaltung mit einem separaten Gehweg in der gesamten Länge der Ringstraße beibehalten werden. Ansonsten sind erhebliche Gefährdungen für Fußgänger, insbesondere Kinder und ältere Menschen, in einer Mischverkehrsfläche zu erwarten. Parkende Fahrzeuge, unübersichtliche Kurvenlagen und eine zulässige Nutzung der Fahrbahn auch durch Fußgänger in der gesamten Breite ist der Verkehrssicherheit keinesfalls dienlich. Aus diesem Grund sollte der verkehrssicheren Variante mit einer Trennung der Verkehrsarten der Vorzug gegeben werden. Im Weiteren sind</p>	<p>Bei der im Plangebiet vorgesehenen Erschließungsstraße handelt es sich um eine Ringstraße, welche ausschließlich über den nördlichen Anschlusspunkt der Straße „Zwischen den Hölzern“ angebunden ist. Aus diesem Grund ist im Plangebiet mit einem nur geringen Verkehrsaufkommen, ausschließlich bestehend aus Anliegerverkehr, zu rechnen. Die Ausbildung separater Gehwege wird vor diesem Hintergrund als nicht erforderlich angesehen, der Anregung wird nicht gefolgt. Es ist jedoch möglich, im Zuge der Erschließungsplanung eine Zonierung der Verkehrsflächen vorzunehmen und einen Gehstreifen z. B. durchveränderte Pflasterung oder Abgrenzung durch eine Rinne zu markieren.</p>

keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> Der Anregung nach Ausbildung separater Gehwege entlang der Erschließungsstraße wird nicht gefolgt. 	

13 Deutsche Telekom

Stellungnahme vom 10.01.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Gegen den Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir bitten jedoch nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro PTI 21 Heidelberg (Ansprechpartner: Herr Dick, Tel. 06221/55-5144) und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).</p> <p>Wir bitten, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 60 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Wir bitten den Hinweis unter Punkt 3.10 im Textteil zum Bebauungsplan (Telekommunika-</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken. Die Deutsche Telekom wird ggf. in die Erschließungsplanung eingebunden.</p>

tion) zu aktualisieren.	
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

14 Unitymedia BW GmbH

Stellungnahme vom 17.01.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken. Unitymedia wird ggf. in die Erschließungsplanung eingebunden.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

15 Netze BW GmbH

Stellungnahme vom 08.01.2019	Behandlung/Abwägung
Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes unterhalten bzw. planen wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zum Bebauungsplan keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

16 Stadtwerke Sinsheim

Stellungnahme vom 16.01.2019	Behandlung/Abwägung
<p>im Vorfeld der nunmehr erfolgenden TÖB haben die Stadtwerke den B.-Plan-Entwurf vorab zur Durchsicht erhalten und mit E-Mail vom 04.10.2018 Stellung genommen. Der erste Punkt der Stellungnahme ist in dem nunmehr übersandten Planentwurf nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Planung sieht im Bereich der Grundstücke mit der Ziffer 14, 15 und 16 eine Bezugshöhe (OK Bodenplatte EG) von 204 / 205 m ü. NN vor. Zumindest im Bereich GS 16 wird hierdurch die vorhandene Deckschicht aus Lößlehm vollständig abgetragen und die verbleibende Verwitterungsschicht - für die Kf-Werte nicht bekannt sind - durch Bodenplatte und Sauberkeitsschicht angegraben. Im Falle einer weiteren Vertiefung durch einen Keller oder seitlich bzw. unterhalb des Gebäudes geführte Abwasserleitungen verbleibt überhaupt keine Deckschicht zum Schutze des Grundwasserleiters übrig.</p> <p>Dies kann so nicht bleiben. Der Sachverhalt wurde bereits im Februar 2018 bei einem anderen Entwurfsstadium festgehalten (Protokoll GkB vom 08.02.18 zum Termin 06.02.18). Abgestimmt wurde, dass dieser Sachverhalt Berücksichtigung findet.</p> <p>Aus Sicht des Schutzes der Wasservorkommen, die der Versorgung der Bürger</p>	<p>Für die vorliegende Planung wurden im Vorfeld eine Vielzahl von Bodensonndierungen durchgeführt (Bild 10 der Begründung). Diese ergaben bezüglich der Stärke der grundwasserschützenden Schichten ein sehr heterogenes Bild. Folgende Veränderungen werden in der Planung vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Festsetzung einer Bauverbotszone im Bereich von RKS 15. Hierdurch Verzicht auf ein Baugrundstück. ▪ Ergänzung einer Festsetzung, dass durch private Bauvorhaben eine Deckschicht von mind. 1,50 m zu gewährleisten ist. <p>Diese Änderungen wurden mit den Stadtwerken abgestimmt.</p>

der Stadt dienen, erscheint uns daher eine Planänderung unabdingbar.	
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Planung wird im Bereich der Sonderungen Nr. 15 und 16 modifiziert (Verzicht auf ein Baugrundstück, Festsetzung einer Bauverbotszone) ▪ Für Bauinteressenten ist eine Mindestüberdeckung von 1,50 m maßgebend. Für den Bau von Kanälen ist eine Unterschreitung unumgänglich. Sie sind daher in geeigneter Bauweise auszuführen. 	

17 Amprion GmbH

Stellungnahme vom 22.01.2019	Behandlung/Abwägung
im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Keine Anregungen oder Bedenken. Andere Versorger wurden beteiligt.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

18 Transnet BW GmbH

Stellungnahme vom 28.01.2019	Behandlung/Abwägung
<p>wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen den Hölzern“ in Sinsheim-Steinsfurt betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

19 Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung

Stellungnahme vom 20.12.2018	Behandlung/Abwägung
<p>im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

20 Gemeinde Dielheim

Stellungnahme vom 08.01.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Da die Gemeinde Dielheim von dem oben genannten Verfahren nicht unmittelbar betroffen ist, sehen wir von einer Stellungnahme ab.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

21 Gemeinde Kirchardt

Stellungnahme vom 08.01.2019	Behandlung/Abwägung
Von Seiten der Gemeinde Kirchardt bestehen gegen das Bebauungsplanverfahren weder Anregungen noch Bedenken. Am weiteren Verfahrensverlauf müssen Sie uns deshalb nicht mehr beteiligen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

22 Stadt Bad Rappenau

Stellungnahme vom 05.02.2019	Behandlung/Abwägung
Durch den o.g. Entwurf des Bebauungsplanes sehen wir die Belange der Stadt Bad Rappenau nicht berührt. Anregungen und Bedenken haben wir derzeit nicht vorzubringen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

Keine Stellungnahme abgegeben:

- AVR Kommunal GmbH
- Fibernet.rn
- Gemeinde Ittlingen
- Gemeinde Angelbachtal
- Gemeinde Mühlhausen
- Gemeinde Zuzenhausen
- Stadt Eppingen
- Stadt Östringen
- Stadt Waibstadt
- Stadt Neckarbischofsheim
- Kreisbauernverband e.V.

- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Amt für Nahverkehr und Wirtschaftsförderung
- Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Straßenverkehrsamt
- Landesamt für Denkmalpflege
- Stadt Sinsheim - Baurecht
- Stadt Sinsheim - Amt für Infrastruktur
- Stadt Sinsheim - Feuerwehr
- Stadt Sinsheim - Amt für Bildung, Familie und Soziales
- Stadt Sinsheim - Amt für Informations- und Kommunikationstechnik
- Verband Region Rhein-Neckar
- Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohberg
- Zweckverband Hochwasserschutz Elsenz-Schwarzbach

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

23 NABU Sinsheim

Stellungnahme vom 05.02.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Da die neue Bebauung ausschließlich auf intensiv genutztem Ackerland erfolgen soll und keine naturnahen Strukturen direkt betroffen sind, sind aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken anzumelden. Wir möchten lediglich darauf hinweisen, dass der vorhandene Gehölzstreifen entlang der Straße im Norden des Bebauungsplangebietes (Festsetzung) sowohl aus ökologischen Gründen als auch wegen des Orts- und Landschaftsbildes dauerhaft erhalten werden muss. Gleiches gilt für die neue Eingrünung des Baugebiets durch eine Heckenpflanzung im Süden und Osten des Plangebietes.</p>	<p>Bei dem erwähnten Gehölzstreifen handelt es sich um eine Baumreihe zwischen Kreisstraße und Feldweg. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung versehen, die Bäume bzw. Gehölze sind daher zu erhalten.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Baumreihe entlang der Kreisstraße ist als Pflanzbindung festgesetzt und damit zu erhalten. 	