

**Bebauungsplan „Hinter der Mühle III“, Stadt Sinsheim**

## **Zusammenfassung und Kommentierung**

**der im Zuge der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

| <b>Anregungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Kommentierung Büro Sternemann und Glup</b>                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A – Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b><u>Ordnungsziffer 1 :</u><br/>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 16.07.2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Die von der Unteren Naturschutzbehörde angeregten Punkte wurden wie in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 07.03.2019 und dem Besprechungs-termin vom 14.03.2019 zur Umsetzung übernommen. Dies betrifft Vorgaben zur Vermeidung eines Vogelschlags an verglasten Flächen, die Begrünung bzw. Eingrünung der Süd-Fassade, die Verwendung einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung, die kleintierfreundliche Ausgestaltung von Einfriedigungen sowie die Benennung, Umsetzung und das Monitoring der erforderlichen Ausgleichs-Maßnahmen.</p> <p>Darüber hinaus fanden Maßnahmen des Artenschutzes der Zauneidechse und der Goldammer Aufnahme in die Entwurfs-Unterlagen.</p> <p>Mit Umsetzung der oben genannten Maßnahmen sind daher keine weiteren Anregungen oder Bedenken seitens der Unteren Naturschutzbehörde zu formulieren.</p> | <p>Aufgrund der sehr engen Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises konnte im Zuge des Planungsprozesses letztendlich eine vollumfängliche Einigung im Hinblick auf die Planungsinhalte erzielt werden.</p> |
| <b><u>Ordnungsziffer 2 :</u><br/>Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 17.07.2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b><br/>Aus Sicht des Referates Grundwasserschutz/Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ---                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ---                                                                                                                                                                                                                                           |

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kommentierung Büro Sternemann und Glup                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><b>Altlasten/Bodenschutz</b><br/> Für das Schutzgut „Boden“ besteht lt. Umweltbericht vom Mai 2019 ein Ausgleichs-Bedarf von 542.896 Ökopunkten.<br/> Auf den in der Stellungnahme vom 28.02.2019 gemachte Vorschlag, Erosionsschutz-Maßnahmen auf stadteigenen landwirtschaftlich genutzten Flächen durchzuführen und damit den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ zu kompensieren, wurde leider nicht eingegangen.<br/> Das Ökopunktedefizit soll im Wesentlichen über eine Ökokontomaßnahme der Flächenagentur Baden-Württemberg ausgeglichen werden.<br/> Die fachliche und rechtliche Prüfung obliegt insbesondere der zustimmenden Unteren Naturschutzbehörde.<br/> Die Lösung scheint dem Wasserrechtsamt sinnvoll zu sein.</p> <p>Zur Frage der „Wiederverwendung“ wurde dem Wasserrechtsamt durch das Ingenieurbüro Willaredt, Sinsheim, mitgeteilt, dass der Boden im Plangebiet für den Sichtschutzwall verwendet werden könne und voraussichtlich sogar noch ein zusätzlicher Bedarf bestehe. Insoweit bestehen keine Bedenken gegen die Bebauungsplan-Entwurf.</p> | <p>Die zustimmende Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises hinsichtlich des vorgesehenen Ausgleichs für den Eingriff in das Schutzgut „Boden“ liegt vor.</p> |
| <b>Ordnungsziffer 3 :<br/> Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 04.07.2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                            |
| <p>Das Vermessungsamt bringt keine Anregungen und Bedenken gegen den überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf vor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>---</p>                                                                                                                                                                                 |
| <b>Ordnungsziffer 4 :<br/> Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 – Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen, Schreiben vom 25.06.2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                            |
| <p>Der Entwurf wurde in der Begründung ergänzt und konkretisiert.<br/> Aufgrund des vermehrten Erweiterungsbedarfs ortsansässiger Unternehmen ohne entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten am Ursprungsort, soll das Plangebiet das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet nord-östlich des Ortsteils Dühren erweitern.<br/> Alternativstandorte in den Gewerbegebieten der Stadt Sinsheim für die hier vorgesehene Ansiedlung in der entsprechend geeigneten</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>---</p>                                                                                                                                                                                 |

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Kommentierung Büro Sternemann und Glup                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Größe kommen aufgrund der Topographie und Flächenverfügbarkeit derzeit nicht in Frage. Die Anregung unsererseits über eine notwendige Auseinandersetzung mit Alternativstandorten, welche im Vorentwurf geäußert wurde (Stellungnahme vom 05.03.2019), ist insofern für uns ausreichend dargelegt und beantwortet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Hinsichtlich der aktuellen Darstellung der überplante Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ kann die Planung bis zur angekündigten Fortschreibung nicht als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden. Die höhere Baurechtsbehörde weist deshalb erneut darauf hin, dass parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorzunehmen ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes fortgeschrieben. Durchgeführt wurde zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.</p>                                                                                                                                                 |
| <p><b>Ordnungsziffer 5 :</b><br/> <b>Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 30.07.2019</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf bestehen aus straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Die in der Stellungnahme vom 25.02.2019 aufgeführten Bedingungen und Auflagen sind weiterhin zu beachten.</p> <p><i>Stellungnahme vom 25.02.2019:</i><br/> <i>Die Anbauverbotsgrenzen gemäß § 9 FStrG sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes korrekt dargestellt und vermaßt.</i><br/> <i>Die Planung für die Herstellung des Sichtschutz-Walles neben der BAB 6 ist mit dem Amt für Straßenwesen und Verkehr abzustimmen. Ein baureifer Entwurf, einschließlich der straßenseitigen Entwässerungskonzeption ist zur Genehmigung vorzulegen.</i></p> <p><i>Eine Vereinbarung mit dem Regierungspräsidium über den Bau und die künftige Erhaltung des Walles muss mit dem Regierungspräsidium getroffen werden.</i><br/> <i>Mit dem Bau des Walles darf erst nach Unterzeichnung der Vereinbarung begonnen werden.</i></p> | <p>Die in der genannten Stellungnahme aufgeführten Belange betreffen die Ausbildung des Sichtschutzwalles und seine Unterhaltung. Die Detailplanung für den Sichtschutzwall wird anhand einer Ausführungsplanung vor Baubeginn vom Grundstückseigentümer mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe in Abstimmung gebracht.</p> <p>Die Pflege wird im vorliegenden Fall dem privaten Grundstückseigentümer obliegen – eine entsprechende Vereinbarung ist abzuschließen.</p> |

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kommentierung Büro Sternemann und Glup                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ordnungsziffer 6 :</b><br><b>Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 09.07.2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                    |
| <p>Mit Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 15.02.2019, werden von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg zum geplanten Vorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht.</p> <p><i>Stellungnahme vom 15.02.2019:</i><br/> <i>Das Regierungspräsidium Freiburg gibt erste Hinweise über die im Plangebiet zu erwartenden geologischen Verhältnisse.</i><br/> <i>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.</i><br/> <i>Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen.</i><br/> <i>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das entsprechende Arbeitsblatt verwiesen und die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</i><br/> <i>Grundsätzlich empfiehlt das Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau die Erstellung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung</i></p> | ---                                                                                                                                |
| <b>Ordnungsziffer 7 :</b><br><b>Land Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 26.06.2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                    |
| <p>Hinsichtlich der verkehrlichen Angelegenheiten werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ---                                                                                                                                |
| <p>Die Erweiterung des Industriegebietes stellt aus städtebaulicher Sicht für die Umgebung keine negative Beeinträchtigung dar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Die Auffassung des Polizeipräsidiums Mannheim wird geteilt.</p>                                                                 |
| <p>Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird.</p> <p>Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Heidelberg.</p> <p>Es wird der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private und auch gewerbliche Objekte durch die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle empfohlen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Die Gewerbetreibenden werden auf die Beratungsmöglichkeiten und Hinweise des Polizeipräsidiums Mannheim aufmerksam gemacht.</p> |
| <p>Bei der Errichtung von Parkplätzen/öffentlichen Stellplätzen ist auf eine über-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Das Gewerbegebiet wird eine Einfriedigung erhalten, so dass die auf der privaten Baufläche</p>                                  |

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

| Anregungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kommentierung Büro Sternemann und Glup                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>sichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.</p> <p>Es ist eine ausreichende Beleuchtung vorzusehen.</p> <p>Das Anbringen einer Beschilderung „Stopp dem Diebstahl – Lassen Sie keine Wertsachen im Fahrzeug“ wird angeregt.</p> | <p>anzulegenden PKW-Stellplätze, insbesondere im Nachtzeitraum, auch nicht öffentlich zugänglich sein werden.</p> <p>Die Empfehlung einer aus kriminalpräventiver Sicht übersichtlichen Ausgestaltung und Beleuchtung des Firmengeländes wird an den potentiellen Bauherrn weitergeleitet, hat jedoch keine Auswirkungen auf die Ausformulierung des Planungsrechtes.</p>                                                                                                      |
| <b>Ordnungsziffer 8 :<br/>IHK Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 12.07.2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Es wird weiterhin an der Stellungnahme vom 04.03.2019 festgehalten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Es wurde in der Stellungnahme darum gebeten, die Bauleitplanung in einem engen Dialog mit den angrenzenden Unternehmen abzustimmen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ihnen Einsicht in die Planung gewährt und die Möglichkeit eingeräumt, hierzu Stellung zu beziehen.</p> <p>Während des Verfahrens wurden seitens angrenzender Betriebe keine zu erwartenden Konfliktpotentiale aufgezeigt.</p> <p>Anregungen und Bedenken gingen von dieser Seite nicht ein.</p> |
| <b>Ordnungsziffer 9 :<br/>Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart, Schreiben vom 18.06.2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV.</p> <p>Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>---</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ordnungsziffer 10 :<br/>Fibernet – Zweckverband High-Speed-Netz Rhein-Neckar, Schreiben vom 17.06.2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes wird empfohlen, den Ausbau der Breitbandversorgung mitvorzusehen.</p> <p>Es wird um eine frühzeitige Einbindung in die weitere Planungsphase gebeten.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Der Bebauungsplan „Hinter der Mühle III“ löst keine öffentliche Erschließungs-Maßnahme aus.</p> <p>Die Koordinierung der Versorgungsträger im Hinblick auf die Erschließung der neu geschaffenen Baufläche obliegt dem Investor.</p>                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Ordnungsziffer 11 :<br/>Transnet BW GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 01.08.2019</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ betreibt und plant die Transnet BW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>---</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

| Anregungen                                                                                            |     | Kommentierung Büro Sternemann und Glup |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------|
| <b>Ordnungsziffer 12 :</b><br><b>Gemeinde Mühlhausen, Schreiben vom 14.06.2019</b>                    |     |                                        |
| Von Seiten der Gemeinde Mühlhausen bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. | --- |                                        |
| <b>Ordnungsziffer 13 :</b><br><b>Stadt Östringen, Schreiben vom 23.07.2019</b>                        |     |                                        |
| Belange der Stadt Östringen werden durch das Bebauungsplan-Verfahren nicht berührt.                   | --- |                                        |

## B – Offenlage

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2019 bis 19.07.2019 im Rathaus der Stadt Sinsheim erneut öffentlich aus.

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