



Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen – gewerbliche Baufläche „Hinter der Mühle III“, Gemarkung Sinsheim

Zusammenfassung und Kommentierung

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

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 17.07.2019	
Keine Anregungen und Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen
Ordnungsziffer 2 : Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 13.08.2019	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung Gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung keine grundsätzlichen Bedenken. Das Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder sich in der Planung befindlichen Wasserschutzgebietes. Die Grundsätze des Wasserrechtes zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt der Grundwasserneubildung sind gemäß dem Wassergesetz für Baden-Württemberg in der weiteren Planung zu beachten.	Wird zur Kenntnis genommen
Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen
Altlasten/Bodenschutz Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen keine Bedenken gegen die geplante Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes. Es sollte jedoch eine Abkehr davon erfolgen, zunehmend schutzgutübergreifende und nicht regionale Kompensations-Maßnahmen vorzunehmen, weil diese nicht der hohen Bedeutung des Schutzgutes „Boden“ angemessen sind und durchaus schutzgutbezogene Kompensations-Maßnahmen denkbar wären.	Die vom Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises angesprochene Frage hinsichtlich möglicher Ausgleichs-Maßnahmen für den unvermeidbaren Eingriff in das Schutzgut „Boden“ betrifft die erforderliche Detailbetrachtung auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes. Schutzgutbezogene Kompensations-Maßnahmen für den Boden standen im vorliegenden Fall nicht zur Verfügung
Ordnungsziffer 3 : Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 02.08.2019	
Belange im Zuständigkeitsbereich des Straßenverkehrsamtes des Rhein-Neckar-Kreises werden	Wird zur Kenntnis genommen

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>durch das geplante Vorhaben nicht berührt.</p>	
<p>Ordnungsziffer 4 : Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 17.07.2019</p>	
<p>Es werden weder Planungen noch sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berührt. Daher werden weder Bedenken noch Anregungen gegen das geplante Vorhaben vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Ordnungsziffer 5 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.08.2019</p>	
<p>Die geplante Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bauabwägungsplanes „Hinter der Mühle III“. Im Rahmen des Bauabwägungsverfahrens wurden die betroffenen Belange von Naturhaushalt und Landschaft hinreichend berücksichtigt (Stellungnahmen vom 07.03.2019 und vom 16.07.2019). Anzumerken bleibt von Seiten der unteren Naturschutzbehörde allerdings, dass zum obigen eingereichten Entwurf der Umweltbericht (Stand: Dezember 2018) beigefügt wurde. Beim zuletzt eingereichten Bauabwägungsverfahren „Hinter der Mühle III“ wurde allerdings bereits der Umweltbericht (Stand: Mai 2019). Die Ausführungen unserer Behörde beziehen sich somit auf den Umweltbericht (Stand: Mai 2019).</p>	<p>Aufgrund der Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises konnte im Zuge des Planungsprozesses für den im Parallelverfahren aufgestellten Bauabwägungsplan eine Einigung im Hinblick auf die zu treffenden Festsetzungen und umzusetzenden Ausgleichs-Maßnahmen erzielt werden. Die zu diesem Verfahren im Detail ausgearbeiteten Vorgaben werden nunmehr auch in die „Begründung“ sowie in den Umweltbericht zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen. Zur Offenlage der FNP-Änderung liegt ein entsprechend überarbeiteter Umweltbericht bei.</p>
<p>Ordnungsziffer 6 : IHK Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 16.08.2019</p>	
<p>Die IHK Rhein-Neckar unterstützt die geplante Ausweisung von gewerblicher Baufläche für die Arrondierung eines bestehenden Gewerbe- bzw. Industriegebietes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Ordnungsziffer 7 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 –Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Schreiben vom 16.07.2019</p>	
<p>Seitens der Höheren Raumordnungsbehörde werden zur vorgelegten Planung keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Ordnungsziffer 8 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr, Schreiben vom 07.08.2019</p>	
<p>Keine Bedenken oder Anregungen</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Ordnungsziffer 9 : Land Baden-Württemberg, Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen, Schreiben vom 29.07.2019</p>	
<p>Archäologische Denkmalpflege Im Bereich des überplanten Areals des Gewanns „Mühlrain“ liegt nach gegenwärtigem Kenntnis-</p>	<p>Das Gewann „Mühlrain“ liegt etwa 580 Meter süd-westlich der neu geplanten Gewerbefläche an</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>stand das Kulturdenkmal „Siedlung unbekannter Zeitstellung (Liste Nr. 8)“. Es wird um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen gebeten.</p> <p>Sämtliche Baumaßnahmen im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals werden zur unwiederbringlichen Zerstörung der archäologischen Denkmalsubstanz führen. Es bedarf somit vor Baubeginn einer fachgerechten Voruntersuchung und Ausgrabung, in deren Zuge bedrohte Funde und Befunde geborgen bzw. dokumentiert werden.</p> <p>Es wird angeregt, ein mehrstufiges Verfahren zur Erfassung der Ausdehnung und Qualität des Kulturdenkmals durchzuführen.</p> <p>Im Falle notwendiger Rettungsgrabungen können die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale mehrere Wochen in Anspruch nehmen und müssen durch den Vorhabenträger finanziert werden.</p> <p>Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Beim Vollzug der Planung können auch in noch nicht benannten bzw. bislang unentdeckten Flächen archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart schlägt vor, dem Vorhabenträger den Abschluss einer Vereinbarung nahezu legen, in der Art, Umfang und Zeitraum der Umsetzung der denkmalpflegerischen Auflagen verbindlich geregelt werden.</p>	<p>der B 292 und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die mit dieser Fortschreibung neu in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommene Baufläche „Hinter der Mühle III“ ist gemäß der dargestellten Abgrenzung des Landesamtes für Denkmalpflege nicht als „Verdachtsfläche“ für ein Kulturdenkmal einzustufen.</p> <p>Der Hinweis hat damit für die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich des Gewerbegebietes „Hinter der Mühle III“ keine Relevanz.</p> <p>Die Bauherren werden im Rahmen des Bebauungsplanes (Hinweise zum Bebauungsplan) auf die Einhaltung der denkmalrechtlichen Bestimmungen hingewiesen.</p> <p>Da im aktuell überplanten Gebiet keine Denkmalverdachtsfläche aufgezeigt wird, werden die Investoren durch die Stadt Sinsheim nicht gebeten, bereits im Vorfeld eine Vereinbarung mit der Denkmalbehörde zu treffen. Sollten unerwartet Funde oder Befunde entdeckt werden, hat sich der Investor eigenständig mit der Denkmalbehörde in Verbindung zu setzen und die weiteren gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.</p>



Plangebiet der Flächennutzungsplan-Änderung

Aufgezeigtes Kulturdenkmal „Siedlung unbekannter Zeitstellung (Liste Nr. 8)“

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>Ordnungsziffer 10 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 06.08.2019</p>	
<p>Geotechnik Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können über das Internet abgerufen werden. Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungsplan) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarsungsstrukturen) kann über das Internet abgerufen werden.</p>	<p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat sich im Zuge des Parallelverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter der Mühle III“ mit Schreiben vom 15.02.2019 bzw. 09.07.2019 detailliert zu dem unbeplanten Bereich geäußert. Entsprechende Hinweise zur vorhandenen Geologie wurden in die „Begründung“ zum Bebauungsplan aufgenommen und fanden Eingang in die Entwurfs-Unterlagen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.</p>
<p>Boden Aus bodenkundlicher Sicht werden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Grundwasser Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB, und es sind derzeit auch keine geplant.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Bergbau Gegen die Planung bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Einwendungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Mineralische Rohstoffe Sofern bei den zukünftigen Baumaßnahmen im Pangebiet größere Mengen von Lößlehm anfallen, sollte dieser einer Verwendung als Ziegeleirohstoff zugeführt werden. Es wird diesbezüglich angeregt, ggf. mit einem der beiden Ziegelwerke in Malsch Kontakt aufzunehmen – dort wird Lößlehm als Rohstoff genutzt. Es wird die Aufnahme dieses Hinweises in den Bebauungsplan vorgeschlagen.</p>	<p>Die Modellierung des Geländes, einschließlich des geplanten Sichtschutzwalls erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt einer Vermeidung der Abfuhr größerer Erdmengen, so dass, unabhängig der Detailausagen eines Bodengutachtens, die wirtschaftliche Verwendung überschüssigen Bodens als Ziegelrohstoff nicht zum Tragen kommen kann.</p>
<p>Ordnungsziffer 11 : Land Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 09.08.2019</p>	
<p>Die notwendigen Festlegungen für die verkehrlichen und verkehrsrechtlichen Belange wurden in den Entwurf eingearbeitet. Es wird davon ausgegangen, dass das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenbau, wegen der Beachtung der Anbaubeschränkungen BAB ebenfalls in die Anhörung einbezogen wurde. Es werden bezüglich der verkehrlichen Angelegenheiten keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr wurde sowohl an dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes, als auch an der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes beteiligt (siehe hierzu Ordnungsziffer 8 dieser Zusammenfassung). Die in der Stellungnahme angesprochenen Anbaubeschränkungen sind inhaltlich im parallel zur Flächennutzungsplanung erarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt.</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
Ordnungsziffer 12 : Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 12.07.2019	
Aus Sicht der vom Verband Region Rhein-Neckar zu vertretenden Belange werden gegen die vorliegende Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen keine Einwendungen vorgetragen. Regionalplanerische Restriktionen stehen der Planung nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen
Ordnungsziffer 13 : Netze BW GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 16.07.2019	
Gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die bisherigen Stellungnahmen haben weiterhin Gültigkeit.	Die Netze BW GmbH hat im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplanes weder Anregungen, noch Bedenken vorgetragen.
Ordnungsziffer 14 : Unitymedia BW GmbH, Kassel, Schreiben vom 08.08.2019	
Die Unitymedia BW GmbH hat gegen die vorliegende Planung keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen
Ordnungsziffer 15 : Transnet BW GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 01.08.2019	
Im geplanten Gebiet betreibt und plant die Transnet BW GmbH keine Höchstspannungsfreileitungen. Daher werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen
Ordnungsziffer 16 : terranets bw GmbH, Stuttgart, Schreiben vom 22.07.2019	
Leitungen und Anlagen der terranets bw GmbH sind durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen liegen Anlagen der terranets bw GmbH. Sollten der räumliche Geltungsbereich geändert werden oder sonstige Auswirkungen auf die Anlagen der terranets bw GmbH nicht auszuschließen sind, wird um erneute Beteiligung gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen
Ordnungsziffer 17 : Zweckverband Hochwasserschutz, Schreiben vom 18.07.2019	
Die Planungen des Zweckverbandes werden durch die Flächennutzungsplan-Fortschreibung nicht berührt. Insofern werden keine Einwendungen erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen

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>Ordnungsziffer 18 : Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohberg, Östringen, Schreiben vom 12.07.2019</p>	
<p>Der Zweckverband Gruppenwasserversorgung Hohberg hat in diesem Bereich keine technischen Anlagen oder sonstige zu beachtende Belange.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Ordnungsziffer 19 : Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart, Schreiben vom 15.07.2019</p>	
<p>Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Vorhaben der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Ordnungsziffer 20 : Gemeindeverwaltung Mühlhausen, Schreiben vom 15.07.2019</p>	
<p>Von Seiten der Gemeinde Mühlhausen werden keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Ordnungsziffer 21 : Stadtverwaltung Östringen, Schreiben vom 24.07.2019</p>	
<p>Die Belange der Stadt Östringen werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Ordnungsziffer 22 : Stadtverwaltung Sinsheim, Stadtwerke, Schreiben vom 16.07.2019</p>	
<p>Die öffentliche Wasserversorgung ist über eine Versorgungsleitung DN 80 für den „gewöhnlichen“ gewerblichen Wasserbedarf sichergestellt. Für den Fall, dass ein Bedarf an Trinkwasser für die Produktion besteht, ist dieser Sachverhalt im Einzelfall zu prüfen. Am Standort ist aller Voraussicht nach mit der Notwendigkeit einer Privat-Druckerhöhung zu rechnen.</p>	<p>Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser gilt grundsätzlich als gesichert. Detailfragen sind projektbezogen auf der Ebene des einzelnen Bauvorhabens zu untersuchen. Es sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.</p>
<p>Die Löschwasserbereitstellung aus der öffentlichen Wasserversorgung ist nur für den Grundschutz und nur in der Straße „Am Leitzelbach“ gegeben.</p>	<p>Auf der Ebene des einzelnen Bauvorhabens sind projektbezogene Vorgaben zum Brandschutz bzw. zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung mit den Fachämtern der Stadt Sinsheim in Abstimmung zu bringen.</p>
<p>Die Schmutzwasserableitung kann in die bestehende Kanalisation erfolgen. Das Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und gedrosselt dem „Leitzelbach“ zuzuführen. Die vertragliche Abflussmenge ist im Zuge des hierfür notwendigen Wasserrechtsverfahrens für das einzelne Vorhaben im Benehmen mit der Genehmigungsbehörde und dem Gewässereigentümer zu finden.</p>	<p>Parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen wurden auf der Projektebene bereits entsprechende Lösungssätze erarbeitet und mit den Stadtwerken Sinsheim in Abstimmung gebracht. Der dargestellte Sachverhalt ist in der „Begründung“ zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes genannt und sollte konkretisiert werden.</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
Ordnungsziffer 23 : Amprion GmbH, Dortmund, Schreiben vom 29.08.2019	
Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion GmbH. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.	Wird zur Kenntnis genommen

B – Offenlage
<p>Der Entwurf der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen (gewerbliche Baufläche „Hinter der Mühle III“) lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 bis 05.08.2019 im Rathaus der Stadt Sinsheim aus.</p> <p>Während dieses Zeitraumes gingen bei der Stadt Sinsheim seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein</p>