

Stadt Sinsheim

Bebauungsplan „Zwischen den Hölzern“ in Steinsfurt

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

05.08.2019 bis 19.08.2019 (Bürger)

02.08.2019 bis 30.08.2019 (TÖB)

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden

1 Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2

Stellungnahme vom 07.08.2019	Behandlung/Abwägung
Zu der o.g. Planung tragen wir als höhere Raumordnungsbehörde keine Anregungen vor.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

2 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 13.09.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Grundwasser</p> <p>Mit E-Mail vom 31.07.2019 bittet das Planungsbüro nochmals um Stellungnahme zum Bebauungsplan. Es wird darum gebeten, die Stellungnahme auf die dort gelb markierten Stellen zu beschränken. Im genannten Dokument sind drei Stellen gelb markiert. Hierzu ergeben sich aus hydrogeologischer Sicht folgende Hinweise.</p> <p>zu Punkt 7.5 Gewässerschutz</p> <p>Durch Vorerkundungen wurde festgestellt, dass die Deckschichtmächtigkeiten über Fels stark variieren. Daher sollen für die Bebauung Eingriffe in den Untergrund so erfolgen, dass eine Restmächtigkeit an Deckschichten von 1,5 m nicht</p>	

unterschritten wird. Für den Bereich der Kanäle wird planungsseitig davon ausgegangen, dass die Mindestdeckschichtmächtigkeit von 1,5 m unterschritten wird. Daher sollen die Kanäle in „angepasster Bauweise“ ausgeführt werden.

Hydrogeologische Stellungnahme

Die Lösung mit einer verbleibenden Deckschichtmächtigkeit von 1,5 m erscheint aus hydrogeologischer Sicht sinnvoll, allerdings bleibt unklar, wie dies bei den gegebenen Variationen der Deckschichtmächtigkeiten eingehalten und kontrolliert werden soll. Der Begriff der „angepassten Bauweise“ für die Kanäle wird nicht näher definiert und bleibt daher unklar. Weiterhin bleibt unklar, wie dies überwacht und kontrolliert wird. Da Kanäle mit der Zeit altern und undicht werden können, bleibt weiterhin die Frage offen, wie die langfristige Dichtigkeit gewährleistet wird.

Zu Punkt 10.7 von Bebauung freizuhalten Flächen
Hierzu ergeben sich aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise oder Anmerkungen.

Zu Punkt 10.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
hierzu s. o.

Hinweis
Die Rechtsverordnung für das Wasserschutzgebiet datiert aus dem Jahr 1979. Ohne nähere Überprüfung des Wasserschutzgebietes kann nicht festgestellt

Die erforderliche Mindestüberdeckung von 1,50 m ist als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Das Baugebiet wurde im Entwurfsverfahren so angepasst, dass eine Überdeckung von mindestens 4,50 Metern (ca. 3 Meter Untergründ mit Bodenplatte + 1,50 Meter Bodenüberdeckung) an allen Sondierungspunkten erreicht wird, mit Ausnahme von 3 Bauplätzen im Nord-Osten. Hier wird im Zuge der Erschließungsarbeiten der Boden so weit aufgefüllt, dass eine ausreichende Überdeckung erzielt werden kann.

Da auch die südlich gelegene Bohrstelle am äußersten Grundstücksbereich – bereits außerhalb des zulässigen Baufensters – lediglich eine Deckschichtmächtigkeit von 3,60 Metern aufweist, wurden die Grundstücke in diesem Bereich neu zugeschnitten und eine Zone definiert, in welcher nicht in den Boden eingegriffen werden darf. Bauinteressenten sind zudem verpflichtet, die entsprechenden individuellen Nachweise zu erbringen.

Die technische Ausführung der Kanäle ist im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Das Erfordernis einer Überarbeitung der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet wird seitens der Stadt außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens geprüft.

<p>werden, ob das bestehende Schutzgebiet den seit Anfang der 1990-er Jahre geltenden Richtlinien und Kriterien zur Abgrenzung von Wasserschutzgebieten entspricht oder eine Überarbeitung und Neuabgrenzung erforderlich ist. Wenn ein Wasserschutzgebiet überprüft wird, ist in den meisten Fällen die Durchführung eines Untersuchungsprogramms erforderlich.</p> <p>Eine Überprüfung eines Wasserschutzgebietes muss von der Gemeinde beim Landratsamt beantragt werden. Auf die Situation hinsichtlich des Wasserschutzgebietes war bereits mit Schreiben des LGRB vom 15.11.2016 hingewiesen worden.</p> <p>In der Nähe des Plangebietes liegt eine Grundwassermessstelle. In Baden-Württemberg besteht eine gesetzliche Regelung, dass Bohraufschlüsse beim LGRB angezeigt werden. Im vorliegenden Fall ist offensichtlich keine Bohranzeige erfolgt und es gibt auch keine Fertigstellungsunterlagen zu der Messstelle. Da die Messstelle auf der Gemeindegemarkung liegt, bestünde seitens der Gemeinde die Möglichkeit, den Eigentümer der Messstelle zu ermitteln, so dass dieser die fehlenden Unterlagen vorlegt und mitteilt, zu welchem Zweck die Messstelle gebaut wurde und welche Ergebnisse erzielt wurden. Ansonsten wird auf die Stellungnahme des LGRB vom 28.02.2019 (Az. 2511//18-11893) verwiesen.</p>	<p>Durch die Planung ergibt sich kein Änderungsbedarf an der Grundwassermessstelle. Sofern diesbezüglich Klärungsbedarf besteht, hat dies außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die technische Ausführung der Kanalarbeiten wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. ▪ Eine eventuelle Überprüfung der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. ▪ Weitergehende Klärungen bezüglich der bestehenden Grundwassermessstelle erfolgen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. 	

3 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme vom 08.08.2019	Behandlung/Abwägung
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. Mit Schreiben durch das Büro Pröll-	Keine Anregungen oder Bedenken. In der Stellungnahme vom 04.02.2019 wurden ebenfalls keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

<p>Miltner GmbH (vom 02.08.2019) wurden die Behörde erneut angehört. Eingeschränkt wurde die Anhörung, dass die Stellungnahme der Behörde sich lediglich auf die gelb markierten Änderungen beschränkt.</p> <p>Zu den im Bebauungsplan vorgenommenen Änderungen gibt es aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine weiteren Anregungen oder Bedenken. Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird grundsätzlich auf unsere Stellungnahme vom 04.02.2019 verwiesen.</p>	
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

4 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt

Stellungnahme vom 26.08.2019	Behandlung/Abwägung
<p><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u></p> <p>In unserer Stellungnahme vom 01.03.2019 haben wir ausgeführt, dass ein tieferer Eingriff in das Gelände - insbesondere bei den Gründungen sowie der Kanaltassen - nicht erfolgen darf. Gemäß der vorliegenden Baugrunduntersuchung liegen partiell nur geringe Überdeckungen des Grundwasserleiters vor. Wie in der textlichen Festsetzung aufgeführt, ist bei baulichen Maßnahmen in den Untergrund eine Mindestüberdeckung von 1,50 m zu gewährleisten und strikt einzuhalten. Die jeweiligen Bezugshöhen [in NHN] für die einzelnen Grundstücke sind im Bebauungsplan abgebildet.</p> <p>Nach der vorliegenden textlichen Festsetzung - Kapitel 1.8.5 Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers - soll hiervon allerdings abgewichen werden, „sofern eine Unterschreitung der Mindestüberdeckung mit Kanal- und Versorgungsleitungen nicht ausgeschlossen werden kann, hierbei sind besondere Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen“. Es wird unsererseits nochmals</p>	<p>Wie dem Abwägungsbeschluss vom 18.07.2019 zu entnehmen dienen die Bezugshöhen lediglich zur Festlegung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhen. Sie besitzen keine Aussage bezüglich der Deckschichtmächtigkeit. Auf Ziffer 1.2.2 des Textteils wird hierzu verwiesen.</p> <p>Eine partielle Unterschreitung der Mindestdeckschicht von 1,50 m mit Kanälen ist nahezu unvermeidlich. Daher beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, dass Kanäle und Versorgungsleitungen nur unter besonderen Vorkehrun-</p>

auf die kritische Situation der häuslichen Abwässer in dem Plangebiet hingewiesen. Die besonderen Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers sind dort nicht weiter ausgeführt. Die untere Wasserbehörde (UWB) kann der Abweichung von der Mindestüberdeckung bei den Kanal- und Versorgungsleitungen nur zustimmen, wenn die Abwasserleitungen und -kanäle in Wasserschutzgebieten entsprechend nach dem „DWA-Regelwerk - Arbeitsblatt DWA-A 142 - Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ geplant, gebaut, geprüft und betrieben werden.

Weiterhin wird auf nachfolgenden Punkt aus unserer Stellungnahme vom 01.03.2019 noch verwiesen und bitten diesen umgehend nachzureichen: „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, Kanaltasse) [in müNN] eingetragen und festgesetzt ist“.

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 wird seitens der UWB ein Risikopotential und erhebliche Bedenken für das Schutzgut Grundwasser gesehen.

gen zulässig sind. Die technische Ausführung ist im Zuge der Erschließungsplanung festzulegen und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine detaillierte Vorgabe im Bebauungsplan ist weder fachlich zielführend noch rechtsicher.

Sondierungen lassen immer nur punktuelle Erkenntnisse zu. Alternativ erhält das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises eine grafische Darstellung der in den Anlagen zum Bebauungsplan enthaltenen Sondierungen und der vorgefundenen Deckschichtmächtigkeiten, die aufgrund der Dichte des mit der Wasserrechtsbehörde abgestimmten Bohrrasters nach Ansicht der Stadt Sinsheim eine ausreichend flächige Kartierung darstellt.

Die erforderliche Mindestüberdeckung von 1,50 m ist als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Das Baugebiet wurde im Entwurfsverfahren so angepasst, dass eine Überdeckung von mindestens 4,50 Metern (ca. 3 Meter Untergeschoß mit Bodenplatte + 1,50 Meter Bodenüberdeckung) an allen Sondierungspunkten erreicht wird, mit Ausnahme von 3 Bauplätzen im Nord-Osten. Hier wird im Zuge der Erschließungsarbeiten der Boden so weit aufgefüllt, dass eine ausreichende Überdeckung erzielt werden kann.

Da auch der südlich gelegene Bauplatz am äußersten Grundstücksbereich – bereits außerhalb des zulässigen Baufensters - lediglich eine Deckschichtmächtigkeit von 3,60 Metern aufweist, wurden die Grundstücke in diesem Bereich neu zugeschnitten und eine Zone definiert, in welcher nicht in den Boden eingegriffen werden darf. Bauinteressenten sind zudem verpflichtet, die entsprechenden individuellen Nachweise zu erbringen.

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der Mindestüberdeckung ist als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten und daher von Bauinteressenten nachzuweisen.

<p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u> Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Abwasserbeseitigung und der Gewässeraufsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Ausführungen unserer Stellungnahme vom 28.01.2019 sind weiterhin zu beachten.</p>	<p>Sofern entsprechende Rechtsgrundlagen bestanden, wurden die Ausführungen vom 28.01.2019 in den Bebauungsplan übernommen.</p>
<p><u>Altlasten / Bodenschutz</u> Auch im geänderten 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, ist keine Umweltprüfung durchzuführen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass - mehr als bei der ursprünglichen Planung - Böden mit sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit und einem sehr guten Leistungsvermögen bei den Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ verloren gehen. Die Hinweise unter Nr. 3.6 zum Bodenschutz werden befürwortet. Diese sind auch bei den Erschließungsmaßnahmen zu beachten.</p>	<p>Mit § 13b BauGB verfolgt der Gesetzgeber die Zielsetzung, die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Außenbereich zu vereinfachen. Eine Inanspruchnahme von Böden ist dabei unumgänglich.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen lassen keine Rückschlüsse auf Baugrundverhältnisse zu, sondern dienen ausschließlich der Bemessung von Wand- und Gebäudehöhe. ▪ Die Erstellung einer Karte mit flächendeckender Darstellung der Deckschichtdicken ist aufgrund der punktuellen Sondierungen nicht möglich. Alternativ erhält das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises eine grafische Darstellung der in den Anlagen zum Bebauungsplan enthaltenen Sondierungen und der vorgefundenen Deckschichtmächtigkeiten. ▪ Die technische Ausführung der Kanalarbeiten wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. 	

5 Stadt Sinsheim - Amt für Stadt- und Flächenentwicklung

<p>Stellungnahme vom 31.07.2019</p>	<p>Behandlung/Abwägung</p>
<p>Das Flächenmanagement hat keine Änderungswünsche.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
<p>Beschlussvorschlag</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

6 Polizeipräsidium Mannheim

Stellungnahme vom 09.08.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Der vorliegende Entwurf des o.a. Bebauungsplanes wurde verkehrsrechtlich geprüft. Die geplante Erschließung des Gebietes über das Baugebiet „Gänsäcker“ 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.</p> <p>Die interne Erschließung über eine Anliegerstraße mit einem Querschnitt von 6.00m entspricht den verkehrlich notwendigen Rahmenbedingungen. Allerdings ist eine Ausbildung der Straße als Mischfläche der Verkehrssicherheit und der Übersichtlichkeit nicht dienlich. Aus diesem Grund sollte der verkehrssicheren Variante mit einer Trennung der Verkehrsarten der Vorzug gegeben werden. Diese Trennung sollte durch eine Zonierung der Verkehrsflächen und ein Gehstreifen in Form einer Abgrenzung durch eine Rinne vorgenommen werden.</p> <p>Im Weiteren sind keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Begriff der Mischverkehrsfläche deutet lediglich an, dass keine Trennung von Fahrbahn und Gehweg mittels Bordsteine vorgesehen ist. Die Anregung einer Zonierung, z. B. durch eine Rinne, ist grundsätzlich möglich und kann in der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Verkehrsflächen können im Zuge der Erschließungsplanung in Gehbereich und Fahrbahn zониert werden. 	

7 Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 13.08.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Zur o.a. Planung habe wir bereits mit Schreiben PTI21-PPB6 vom 10.01.2019 Stellung genommen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf diese Stellungnahme und sie gilt damit unverändert weiter.</p>	<p>Auf die Behandlung der genannten Stellungnahme vom 18.07.2019 wird verwiesen: <i>Keine Anregungen oder Bedenken. Die Deutsche Telekom wird ggf. in die Erschließungsplanung eingebunden.</i></p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

8 Unitymedia

Stellungnahme vom 21.08.2019	Behandlung/Abwägung
Zum o.a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 17.01.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Auf die Behandlung der genannten Stellungnahme vom 18.07.2019 wird verwiesen: <i>Keine Anregungen oder Bedenken. Unitymedia wird ggf. in die Erschließungsplanung eingebunden.</i>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

Keine Stellungnahme abgegeben:

- Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Stadt Sinsheim - Ordnungsamt
- Stadt Sinsheim - Baurecht
- Stadt Sinsheim - Amt für Infrastruktur
- Stadtwerke Sinsheim
- NABU Sinsheim

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.