



Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen – gewerbliche Baufläche „Hinter der Mühle III“, Gemarkung Sinsheim
Projekt-Nr. 122282

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
A – Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 07.01.2020	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung Gegen die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes „Hinter der Mühle III“ gibt es aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung keine grundsätzlichen Bedenken. Das Gebiet befindet sich außerhalb eines festgesetzten oder in Planung befindlichen Wasserschutzgebietes. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange des Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung wird auf die im Zuge der frühzeitigen Anhörung abgegebene Stellungnahme vom 13.08.2019 verwiesen. Diese Stellungnahme mit den dort zu beachtenden Grundsätzen des Wasserrechtsamtes ist weiterhin uneingeschränkt gültig und zu beachten.	Die genannte Stellungnahme beinhaltet Hinweise hinsichtlich der Grundsätze des Wasserrechtes zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate. Hierzu gehören : ▪ die Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaft ▪ die sparsame Verwendung von Wasser ▪ die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes und des natürlichen Rückhaltevermögens ▪ die nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer als nutzbare Güter zu deren Schutz ▪ der wirksame Schutz der gewässerstofflichen Belastungen ▪ die Berücksichtigung der Grundwasserneubildung der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes ▪ die Zulassung von Benutzung des Grundwassers nur im Rahmen der Neubildung Unter diesen Gesichtspunkten wurde für das Vorhaben zwischenzeitlich ein Konzept der Niederschlagswasserrückhaltung und -ableitung entwickelt und mit dem Wasserrechtsamt in Abstimmung gebracht.
Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht Aus der Sicht des Referates Kommunalabwasser/	Kenntnisnahme

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
Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Altlasten/Bodenschutz Im Bereich der Teilfortschreibung „Hinter der Mühle III“ befinden sich nach Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten. Daher ist es nicht verständlich, wenn der Fläche aufgrund ihrer Lage „eine sehr deutliche Vorbelastung“ attestiert wird. Sofern es hierfür Belange gibt, wird um deren Vorlage gebeten. Andernfalls könnte der Eindruck entstehen, der Planer bemühe sich darum, die Bedeutung des Bodens in der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung unangemessen herunterzuspielen. Es wird eine sachgemäße Behandlung des Schutzgutes „Boden“ und eine entsprechende Kompensation des Eingriffes erwartet. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen aufgrund der Lage inmitten weiterer gewerblicher Nutzungen keine Bedenken. Anforderungen das Schutzgut „Boden“ werden im Bebauungsplan-Verfahren vorgetragen.	Die Verfasser des Umweltberichtes, wie auch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises, gehen davon aus, dass auf der geplanten gewerblichen Baufläche weder Altlasten vorhanden sind, noch dass es sich um eine altlastverdächtige Fläche handelt. Im Umweltbericht wird lediglich die Aussage getroffen, dass der Boden durch verkehrsbedingte Schadstoff-Immissionen entlang der BAB 6 eine Vorbelastung aufweist. Dieser Sachverhalt fand bei der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeiteten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung jedoch keine Berücksichtigung. Für das Schutzgut „Boden“ wurde ein Ausgleichs-Defizit von ca. 543.000 Ökopunkten ermittelt, welches primär durch externe bzw. durch Maßnahmen der „Flächenagentur Baden-Württemberg“, vollständig kompensiert wird. Die Vermutung, dass durch die Formulierung die Bedeutung des Bodens „unangemessen herabgesetzt“ werden soll, ist nicht zutreffend.
Ordnungsziffer 2 : Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 23.12.2019	
Belange im Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde des Rhein-Neckar-Kreises werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.	Kenntnisnahme
Ordnungsziffer 3 : Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 09.12.2019	
Von der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Hinter der Mühle III“ werden Planungen und sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nicht berührt. Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.	Kenntnisnahme
Ordnungsziffer 4 : IHK Rhein-Neckar, Schreiben vom 10.10.2020	
Die IHK Rhein-Neckar hält an der Stellungnahme vom 16.08.2019 fest. Die IHK unterstützt die geplante Ausweisung von gewerblicher Baufläche, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung eines bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes zu schaffen.	In der genannten Stellungnahme wurden durch die IHK Rhein-Neckar inhaltlich keine weiteren Anregungen vorgetragen.
Ordnungsziffer 5 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Schreiben vom 02.12.2019	

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
Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zur vorgesehenen Planung keine Anregungen vorgetragen.	Kenntnisnahme

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 6 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 08.01.2020		
Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 06.08.2019 werden von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg zum modifizierten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht.		Kenntnisnahme
Ordnungsziffer 7 : Land Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Mannheim – Sachbereich Verkehr, Schreiben vom 10.12.2019		
Sachbereich Verkehr Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes „Hinter der Mühle III“ bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine verkehrsrechtlichen Bedenken. Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.		Kenntnisnahme
Sachbereich Prävention Das Polizeipräsidium Mannheim gibt allgemein gültigen Hinweise und Empfehlungen hinsichtlich der Ausgestaltung öffentlicher Räume, insbesondere öffentlicher Fuß- und Radwege, Stellflächen für PKW und Zweiräder, sowie für ÖPNV-Haltestellen. Darüber hinaus werden Hinweise zum Schutz vor Einbrüchen und die Ausgestaltung und Beleuchtung privater Gebäude und Freiflächen gegeben. Verwiesen wird auf die bestehende Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention und die Bereitschaft des Polizeipräsidiums, konkrete Vorschläge in weiterführende Planungs- und Bauphasen einzubringen.		Vorgeschlagen wird, Gewerbetreibende an diesem Standort auf geeignete Weise über mögliche kriminalpräventive Maßnahme sowie auf das Beratungsangebot des Polizeipräsidiums Mannheim hinzuweisen.
Ordnungsziffer 8 : Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart, Schreiben vom 26.11.2019		
Im Bereich der geplanten Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen des Zweckverbandes Bodensee-Wasserversorgung. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.		Kenntnisnahme
Ordnungsziffer 9 : Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 12.12.2019		
Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Für eine zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.		Die in die Planung aufgenommene Fläche ist über die öffentliche Erschließungsstraße „Riedacker“ erschlossen. Weiterführende Fragen der Erschließung hinsichtlich der Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikations-Infrastruktur sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Projektplanung zwischen dem (den) Grundstückseigentümern und dem Versorgungsträger in Abstimmung zu bringen.
Ordnungsziffer 10 :		

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

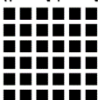
Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Unitymedia BW GmbH, Kassel, Schreiben vom 02.01.2020	
Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Einwände vorgetragen.	---
Ordnungsziffer 11 :	
Stadtverwaltung Sinsheim, Stadtwerke, Schreiben vom 25.11.2019	
Der Stellungnahme vom 16.07.2019 ist nach derzeitigem Planungsstand nichts hinzuzufügen. Die Abwägung/Kommentierung zu dieser Stellungnahme ist im Hinblick auf die erforderliche Abstimmung bezüglich der Niederschlagswassereinleitung in das Gewässer zu präzisieren.	Auf die nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgenommene Abwägung wird verwiesen. Für die geplante Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers wurde zwischenzeitlich auf der Projektebene ein Entwurf erarbeitet und dieser sowohl mit den Stadtwerken, als auch mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung gebracht.

B – Offenlage

Der Entwurf der Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinsheim – Angelbachtal – Zuzenhausen (gewerbliche Baufläche „Hinter der Mühle III“) lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2019 bis 10.01.2020 im Rathaus der Stadt Sinsheim aus.

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

STERNEMANN
UND GLUP



FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34