

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom bis
 Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 13.01.2017
 Seite 1

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kennzeichnung (K) kein Beschluss erf.
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz vom 10.01.2011 am 13.10.2010 wurde eine naturschutzfachliche Stellungnahme zur Änderung des o. g. Bebauungsplanes abgegeben. Diese war Grundlage für eine Besprechung im Rathaus Sinsheim, die am 02.12.2010 stattfand. Daraufhin wurden der Bebauungsplanentwurf und der Umweltbericht überarbeitet Parallel hierzu erging vom Planungsbüro Planstatt Senner am 06.12.2010 eine Stellungnahme zu den naturschutzfachlichen Ausführungen zum Planungsentwurf. Auf Anforderung wurde dem zuständigen Naturschutzbeauftragten eine zusammenfassende Darstellung der Änderungen des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan gegenüber dem Planentwurf am 21.12.2010 direkt unterbreitet. Eine geänderte Version des Bebauungsplanes wurde bisher noch nicht vorgelegt. Nach Anhörung des Naturschutzbeauftragten nimmt die untere Naturschutzbehörde zu den Änderungen im Umweltbericht und den Ausführungen des Büros für Landschaftsarchitektur und Umweltplanung Planstatt Senner nachfolgend Stellung. 1. Anmerkungen zu einzelnen Planänderungen Erdüberdeckte Nebenanlagen: Die neue Planung sieht nunmehr keine erdüberdeckten Nebenanlagen mehr im südlichen Bereich des Bebauungsplan-gebiets vor. Diese Änderung greift die naturschutzfachlichen Anre-		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom bis
 Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 13.01.2011
 Seite 2

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kennhinahme (K) kein Beschluss ent.
gungen auf und wird daher begrüßt. Statt der geplanten Gabionenwand soll nun das neue Verfahren zur Böschungstabilisierung "Bewehrte Erde" Anwendung finden. Diese besteht aus 3 Elementen: Bewehrungsgitter, Geotextil und Füllmaterial. Die Frontseiten können mit Grassaat begrünt und auch mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Erfahrungen über die Dauerhaftigkeit dieser Stabilisierungsmethode liegen wohl noch nicht vor. <u>Wir empfehlen deshalb, sicherzustellen, dass ggf. Nacharbeiten zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden können.</u> Flächenveränderung: Insgesamt entsteht nunmehr eine Neuversiegelungsfläche von 7.481 qm. Die max. versiegelbare Fläche durch die Neubebauung umfasst nunmehr ca. 45.224 qm. Zu den Änderungen in Tabelle 1 (Kap. 2.1, S. 8) bis 3 (Kap. 3.2.1, S. 14) ergeben keine weiteren naturschutzfachlichen Ergänzungen oder Anregungen. Schutzgut Boden: Bei der Überarbeitung wurde offensichtlich unser Hinweis auf das Vorgehen bei der Bodenbewertung im Umweltbericht zum "Gewerbe- und Industriegebiet" die Bedeutung des Bodens reduziert. Dem kann nicht ganz entsprochen werden. In der naturschutzfachlichen Stellungnahme zum Gewerbegebiet wurde nämlich auf die Bewertung des damaligen Umweltberichts kritisch eingegangen. Nach hiesiger Auffassung ist das Schutzgut Boden als Standort für die natürliche Vegetation als	Im Rahmen der Unterhaltung erfolgt eine Sicherstellung der Zugänglichkeit. Bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Schutzgutes Boden wird der derzeit gültige Bebauungsplan als Bestand angesetzt. Für diesen wurde im Umweltbericht Eingriff und Ausgleich für das Schutzgut Boden ermittelt. Der Umweltbericht für das „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd“ beschreibt die Böden im Bestand u. a. als sehr hoch. Die Flächen nach dem Eingriff weisen maximal eine mittlere Bedeutung auf. Für den Eingriff werden	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung / Öffentliche Auslegung vom bis
 Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</u>	<u>Beschlussvorschlag</u> Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (Tb) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
mittel bis hoch und damit als von besonderer Bedeutung einzustufen. Zum einen wurde bei der Ausweisung des europäischen Schutzgebietskonzepts Natura 2000 etwa 1 bis 2 km weiter westlich die dortige auf dem gleichen Standort stockende naturnahe Waldvegetation als besonders schützenswert eingestuft. Zum anderen kommen Löss-/Lösslehmstandorte zwar im Gebiet relativ häufig vor. Sie sind aber insgesamt nur begrenzt verfügbar und unterliegen aufgrund ihrer signumsnahen Lage einer ständigen Flächenreduktion. <u>Wir regen daher an, diesen Sachverhalt entsprechend zu berücksichtigen und ggf. den Umweltbericht in diesem Punkt zu überarbeiten.</u>	Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Da der Verlust der hochwertigen Böden bereits im Umweltbericht für das „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd“ ermittelt wurde, wird der Zustand nach diesem (ausgeglichenen) Eingriff nun als Bestand angesetzt. Somit werden die Böden im Ausgangszustand ebenfalls maximal mittel eingestuft.	
Schutzgut Landschaftsbild: Die veränderte Planung ermöglicht eine bessere Integration in das Landschaftsbild und eine bessere Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen dem Wellnessbad und dem Offenlandbereich. Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen aber nach wie vor Bedenken bezüglich der Beurteilung des Gebäudes und dessen Einfügung in die hügelige Kraichgaulandschaft. Durch die begrünte Böschung und evtl. landschafts- und gebäudeangepasste Einzelbaumbepflanzungen kann der Negativeffekt abgemildert werden.	Die Planung wurde geändert, um eine bessere Integration in das Landschaftsbild und eine bessere Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen Bad und Offenlandbereich zu schaffen.	
2. Auswirkungen der Änderungen auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Tier und Pflanzen: Die in der naturschutzfachlichen Stellungnahme vorgebrach-		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung / Öffentliche Auslegung vom bis
 Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 13.01.2011
 Seite 4

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (Ja) Teilw. Berücksichtigung (Tb.) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (Nein) Kennzeichnung (K) kein Beschluss erf.
ten Bedenken wurden aufgegriffen. Die nun vorgenommene Bewertung der Grünflächen und die Bewertung der anstelle der Gabionenwand vorgesehenen begrünten Böschung ("bewehrte Erde") kann so akzeptiert werden. Zur besseren Transparenz sollte beim Biotoptyp 60 50 entgegen der Darstellung in Tabelle 15 differenziert werden nach der Fläche für die Dachbegrünung und der Fläche, die durch die neue Böschungsgestaltung entsteht. Gegenüber dem ursprünglichen Plan wurde der Biotoptyp 60 50 sogar reduziert. Eigentlich müsste dieser Biotoptyp nach der Planänderung aber höher ausfallen. <u>Der Umweltbericht ist unseres Erachtens in diesem Punkt zu überarbeiten und zu berichtigen.</u>	Die Tabellen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Pflanzen und Tiere differenzieren bereits nach der Fläche für die Dachbegrünung und der Fläche, die durch die neue Böschungsgestaltung entsteht. Die Fläche für die Dachbegrünung ist in Tabelle 15 dargestellt (auch in Klammern als Dachbegrünung bezeichnet). Die Bilanzierung der Böschung erfolgt in einer folgenden Tabelle. Da die bewehrte Wand vertikal ist, ist sie nicht in die Flächen direkt mit eingerechnet, sondern wird gesondert bilanziert (unter Tabelle 16).	
Schutzgut Boden: Der ursprüngliche Umweltbericht zum Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim-Süd lag der unteren Naturschutzbehörde nicht vor. Er konnte aus Termingründen auch nicht vorgelegt werden. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beim Schutzgut Boden stößt nach den vorgelegten Unterlagen nach wie vor auf Bedenken. <u>Wir empfehlen, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auch diesbezüglich zu überarbeiten.</u>	Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden bezieht sich zur Bewertung des Bestandes auf die Daten aus dem Umweltbericht „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd“ (s.o). Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden bleibt daher bestehen.	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom bis
 Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 13.01.2011
 Seite 5

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (Ja) Teilw. Berücksichtigung (Tb) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kennzeichnung (K) kein Beschluss erf.
Schutzgut Landschaftsbild: Durch die Planänderung wird gegenüber der Ursprungsplanung der Übergang zur offenen Landschaft besser gestaltet werden können. Die Wirkung der Baum-pflanzungen im Übergangsbereich kann erst beurteilt werden, wenn eine konkrete Planung vorliegt. Diese ist derzeit noch nicht erstellt. Sie wäre aber nach hiesiger Auffassung für eine abschließende Bewertung und Beurteilung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Bereich Schutzgut Landschaftsbild erforderlich. Entscheidend für die Wirksamkeit ist die konkrete Pflanzanordnung. Dazu liegen im Bebauungsplan allerdings keine Angaben vor. <u>Wir regen deshalb an, entsprechende Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen. Erst dann kann ein abschließendes Urteil zu diesem Schutzgut vorgenommen werden.</u> Monetärer Ausgleich: Die ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen B4 bis B8 wurden gestrichen. Stattdessen wird ein monetärer Ausgleich vorgeschlagen. Dem wird nicht entsprochen. Die Möglichkeiten für einen realen Ausgleich sind nicht ausreichend geprüft und ausgeschöpft. Das zu schnelle Zugehen auf den monetären Ausgleich widerspricht dem Grundgedanken einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung. <u>Wir empfehlen daher, die Möglichkeiten eines realen Ausgleichs nochmals zu überprüfen und eine entsprechende Korrektur im Umweltbericht vorzunehmen.</u>	Die Gestaltung der bewehrten Wand als Übergang zur offenen Landschaft im Süden wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Auf nachfrage bei der Stadt Sinsheim konnten keine entsprechenden Flächen zur Verfügung gestellt werden.	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1, ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom bis
 Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 13.01.2011
 Seite 6

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kennzeichnung (K) kein Beschluss erf.
3. Fazit Die Überarbeitung der Entwurfsplanung zur Änderung des Bebauungsplanes des Gewerbe- und Industriegebiets Sinsheim-Süd zu einem "Sondergebiet Hallen- und Wellnessbad" bringt für die Belange für Naturhaushalt und Landschaft Verbesserungen. Unter der Voraussetzung, dass die Änderungen auch in den Bebauungsplan eingearbeitet werden, können bisher vorgebrachte Bedenken reduziert werden. Die vorstehend aufgeworfenen Fragen sollten noch abgearbeitet werden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zum jetzigen Zeitpunkt nur eine vorläufige Stellungnahme abgegeben werden kann, da der unteren Naturschutzbehörde eine geänderte Version des Bebauungsplanes nicht vorliegt. Ein abschließendes Urteil kann erst nach einer nochmaligen Überprüfung des kompletten Plansatzes vorgenommen werden.		
Sehr geehrte Damen und Herren, nach erneuter Anhörung des Naturschutzbeauftragten nimmt die Naturschutzbehörde ergänzend zu den Ausführungen vom 03.01.11 (per e-mail übersandt am 23.12.10) nachfolgend Stellung: <u>Eingriffs-/Ausgleichsbilanz</u>		

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom bis
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 13.01.2011
Seite 7

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kennzeichnung (K) kein Beschluss erf.
1. Schutzgut Tiere und Pflanzen Es besteht aus naturschutzfachlicher Sicht beim Schutzgut Tiere und Pflanzen gegenüber dem überarbeiteten Umweltbericht vom 16.12.10 ein um ca. 20.000 Biotopwertpunkte höheres Kompensationsdefizit. Dieses Defizit setzt sich – wie folgt – zusammen: - Die im "Bestand" des bisherigen Gewerbegebietes geplante Feldhecke wird im Umweltbericht mit dem Wert 15 angesetzt, also im unteren Bereich der Werteskala. Normalerweise wird aber für Feldhecken mittlerer Standorte der Wert 19 herangezogen. Dieser Wert ist im vorliegenden Fall auch zu verwenden, kann doch von einer ziel- und fachgerechten Begründung bei einer Umsetzung der ursprünglichen Planung ausgegangen werden. Es ergibt sich somit ein <u>Biotopwertdefizit gegenüber dem Umweltbericht von 5.200 Punkten.</u> - Die "Bewehrte Böschung" wird auf S. 32 des Umweltberichts gesondert mit Biotopwertpunkten versehen. Unterstellt ist hierfür eine Fläche von 1.920 m² (zurückgerechneter Wert). Diese Fläche ist in Tabelle 15, S. 31 des Umweltberichts nicht abgezogen. In der Summe wurde sie also doppelt bewertet. Es ergibt sich daher im Umweltbericht ein um 1920*6 = 11.520 zu hoher Biotopwertpunkt.	Nach Berücksichtigung der aufgeführten Punkte ergibt sich ein geändertes Kompensationsdefizit, jedoch keine 20.000 Punkte. Die Erläuterungen zu den einzelnen Punkten folgen. Die im „Bestand“ des bisherigen Gewerbegebietes geplante Feldhecke existiert bisher noch nicht. Daher wird nach dem Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005) der Punktwert des Planungsmoduls angesetzt. Dieser beträgt für die Feldhecke 15 Biotopwertpunkte. Die bewehrte Wand ist eher vertikal und wird gesondert (zusätzlich zur Flächenbewertung) berechnet. Die Berechnung erfolgt ähnlich wie bei Einzelbäumen, deren Punktwert ebenso zum Flächenwert dazu addiert wird. Die Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Fassadenbegrünung (60.50 Kleine Grünfläche). Hier wird nach dem Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Ba-	

VORABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEBWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom bis
 Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 13.01.2011
 Seite 8

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (Ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss ent.
Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 15, Kapitel C.6) sind auf den privaten Grünflächen oberirdische Nebenanlagen wie z. B. leichte Überdachungen ... zulässig. Die für den Biotoptyp 60.60 "Garten" angesetzte Fläche kann somit nicht, wie in der Tabelle 15 des überarbeiteten Umweltberichts geschehen, voll bepunktet werden. Bei einer maximal zulässigen Fläche von 400 m² (S. 26/27, Kapitel D.2.4) ergibt sich ein um ca. 2.400 Punkte geringerer Biotopwert.	den-Württemberg (2005) als Flächenfaktor die zur Begründung vorgesehene Fläche herangezogen. Diese wird separat von der Flächenbilanz des Gebiets geführt. Die Bilanz wird geändert. Durch die Berücksichtigung der auf den privaten Grünflächen zulässigen Nebenanlagen von 400 m² entsteht ein um 2.000 Punkte geringerer Biotopwert, da versiegelte Flächen einen Punktwert von 1 und nicht von 0 haben. Der geringere Biotopwert wird durch eine Pflanzung von drei zusätzlichen Bäumen auf dem Bereich „Parkplatz und Grünstreifen im Ostrand“ ausgeglichen.	
Für die Dachbegrünung wird eine Fläche von 19.908 m² angegeben (3/4 der Dachfläche). Dabei wird unterstellt, dass die maximal versiegelbare Fläche von 26.544 m² (Tabelle 3 Umweltbericht) vollständig überdacht wird. Dies erscheint sehr unwahrscheinlich. Der Biotoppunktwert beim Biotoptyp 60.50 "kleine Grünflächen" erscheint damit äußerst optimistisch und im Grunde wohl zu hoch. Zudem stellt sich die Frage, ob und wie die Begrünung einer derart großen Dachfläche nachhaltig und vollumfänglich funktionsfähig gesichert werden kann. Die Dachbegrünung wird in der unterstellten Ausgleichswirksamkeit weiterhin eher kritisch beurteilt.	Die maximal versiegelbare Fläche (Planung) beträgt nach Tabelle 3 insgesamt 45.224 m². Die genannten 26.544 m² stellen nur den versiegelbaren Teil der Bauflächen dar. Die bilanzierte Fläche der Dachbegrünung entspricht der Planung. Die Dachbegrünung wird nach dem Leitfaden „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“ der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2005) bilanziert.	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung / Öffentliche Auslegung vom bis
Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 13.01.2011
Seite 9

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (Ja) Teilw. Berücksichtigung (Tb) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
Der Umweltbericht ist unseres Erachtens auch in diesen Punkten zu überarbeiten, mit dem Ziel, die aufgezeigten Defizite durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Für die Dachbegrünung regen wir an, im Zuge des auch im Bebauungsplan vorgesehenen Monitorings neutrale Sachverständige zu beauftragen, um die Dauerhaftigkeit regelmäßig zu überwachen und zu bestätigen. 2. <u>Schutzgut Landschaftsbild</u> Es bestehen nach wie vor Bedenken, ob der Übergang zur besonders hochwertigen Kraichgaullandschaft südlich des Vorhabensgebietes entsprechend der im Umweltbericht dargestellten günstigen Position gestaltet werden kann: - Nach dem Umweltbericht S. 39 soll pro 400 m² Sondergebietsfläche und Gartenfläche mindestens ein groß- und mittelkroniger Baum gepflanzt werden. Im Bebauungsplan bleibt dies aber auf den Bereich der privaten Grünflächen des Thermengartens begrenzt (S. 25, Kapitel D.2.11.53 des Textteils zum Bebauungsplan). - Die Negativwirkung des Glases auf die Sicht von Süden wird nur schwer, wenn überhaupt in entscheidender Weise, abgemildert werden können. Dies scheint auch dem Vorhabensträger klar zu sein. So wird auf S. 9, Kapitel C.4.2 des Bebauungsplanes von "größtmöglich verglasten	Die Bilanz des Umweltberichts wurde geändert (siehe oben). Wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan sieht Bäume auf dem Parkplatz und Grünstreifen Oststrand sowie im Thermengarten vor. Im Umweltbericht bezieht sich das Verhältnis „Baum pro 400 m²“ auf den Thermengarten (vgl. Tabelle 16). Durch die Verglasung der Fassade entsteht eine Transparenz. Der Antragsteller bleibt bei der Auffassung, dass eine transparente gegliederte Fassade besser ist als eine ungegliederte Blechfassade, die bisher zulässig wäre.	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung / Öffentliche Auslegung vom bis
 Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 13.01.2011
 Seite 10

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (Tb) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kenntnisnahme (K) kein Beschluss erf.
Dachflächen" gesprochen, auf S. 19, Kapitel C.10.1 da- gegen lediglich von "Glasflächen". Werbeanlagen dürfen zwar nicht in Richtung des südlich an das Plangebiet angrenzende Naturschutzgebiet orien- tiert werden, sie dürfen aber die festgesetzten Gebäude- höhen um bis zu 2 m überschreiten (S. 36, Kapitel E.4 Bebauungsplan). - Die "Bewehrte Böschung" wird bezüglich der Sträucher in der Höhe begrenzt bleiben. Entscheidend für die Abmilderung der Negativwirkung im Ü- bergangsbereich zur offenen Landschaft nach Süden wird die konkrete Pflanzordnung der Bäume sein. Da die Baumpflan- zungen ihre einbindende Wirkung in der laubfreien Jahreshäl- fe nur eingeschränkt entfalten können, wird gegenüber dem "Bestand" eine deutlich ungünstigere Negativwirkung auf das Landschaftsbild verbleiben. <u>Wir empfehlen daher nochmals, entsprechende</u> <u>Abstimmungen bezüglich der Baumpflanzungen mit der</u> <u>unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen und darüber</u> <u>hinaus die obigen Bedenken zu überprüfen und ggf.</u> <u>Korrekturen im Bebauungsplanentwurf zu veranlassen.</u>	Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen entsprechen den Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan. Auf die diesbezügliche Abwägung wird verwiesen. - Die „bewehrte Böschung“ ist mit Strauchpflanzungen in der Höhe begrenzt. Die Gestaltung der bewehrten Wand als Übergang zur offenen Landschaft im Süden wird mit der unteren Natur- schutzbehörde abgestimmt.	

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET SINSHEIM-SÜD 1. ÄNDERUNG
 „SONDERGEBIET HALLEN- UND WELLNESSBAD“

Behördenanhörung /Öffentliche Auslegung vom bis
 Beratung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
 sowie eingegangene Bedenken und Anregungen

Stand: 13.01.2011
 Seite 11

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers	Beschlussvorschlag Berücksichtigung: (ja) Teilw. Berücksichtigung (TB) nicht Berücksichtigung/ Zurückweisung (nein) Kerninhalte (K) kein Beschluss erf.
3. Boden Insgesamt entsteht durch die nach hiesiger Auffassung höherwertige Einstufung des ursprünglichen Bodens ein größeres Ausgleichsdefizit. Dies ist allerdings nur insoweit zu berücksichtigen, als es im "Bestand" nicht aufgegriffen wurde. <u>Wir beziehen uns auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 03.01.11 und regen an, die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in diesem Punkt zu überarbeiten.</u>	Bei der Eingriff-Ausgleich-Bilanz des Schutzgutes Boden wird der derzeit gültige Bebauungsplan als Bestand angesetzt. Für diesen wurde im Umweltbericht Eingriff und Ausgleich für das Schutzgut Boden ermittelt. Der Umweltbericht für das „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd“ beschreibt die Böden im Bestand u. a. als sehr hoch. Die Flächen nach dem Eingriff weisen maximal eine mittlere Bedeutung auf. Für den Eingriff werden Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Da der Verlust der hochwertigen Böden bereits im Umweltbericht für das „Gewerbe- und Industriegebiet Sinsheim Süd“ ermittelt wurde, wird der Zustand nach diesem (ausgeglichenen) Eingriff nun als Bestand angesetzt. Somit werden die Böden im Ausgangszustand ebenfalls maximal mittel eingestuft.	
Fazit Die vorstehend aufgeworfenen Fragen sollten noch abgearbeitet und die Kompensationsdefizite durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Im Übrigen verweisen wir auf die vorläufige Stellungnahme vom 03.01.11.	s. o.	

