

Bebauungsplan

„Mehrgenerationenpark“

Rechtskräftige Planfertigung
Satzungsbeschluss Gemeinderatsitzung 20.02.2013

Inhaltsverzeichnis

Begründung vom 21.02.2013

Zeichnerischer Teil vom 21.02.2013

Bebauungsvorschriften (schriftliche Festsetzungen)
vom 21. 02.2013

Schalltechnische Untersuchung vom 28.02.2012

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom
26.10.2012

Satzung vom 21.02.2013

GEMEINDE SINZHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„MEHRGENERATIONENPARK SINZHEIM“

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO**
Marktplatz 3
76547 Sinzheim
Telefon 07221 / 50483-0
Telefax 07221 / 50483-11
post@baum-ing.de
www.baum-ing.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	2
2.	BESCHREIBUNG DES MEHRGENERATIONENPARKS	2
2.1	Grundgedanke des Mehrgenerationenparks	2
2.2	Abgrenzung und Bestandteile (Gartenbereiche) des Mehrgenerationenparks	2
2.3	Nutzung des Mehrgenerationenparks.....	3
3.	VERFAHREN	4
4.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	7
5.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	8
5.1	Regionalplan.....	8
5.2	Flächennutzungsplan.....	12
5.3	Landschaftsplan.....	13
6.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	14
7.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	14
7.1	Flächen für den Gemeinbedarf	14
7.2	Verkehrsflächen.....	16
7.3	Ver- und Entsorgung.....	17
7.4	Grünflächen (Gartenbereiche)	18
7.5	Immissionsschutz	18
7.6	Artenschutz.....	20
7.7	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	22
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	25
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	26
10.	FLÄCHENBILANZ	27
	LITERATUR	28

1. Veranlassung

Nach der Ursprungsidee und dem Generationenkonzept des Verbandes der Kleingärtner Baden-Württemberg e.V. und dem derzeitigen Betreiber des Seniorenzentrums Sinzheim, der Curatio Alten- und Pflegeheim GmbH soll auf der Südseite des Seniorenzentrums der erste Mehrgenerationenpark Deutschlands entstehen.

Der Bebauungsplan „Mehrgenerationenpark Sinzheim“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung hierfür schaffen.

2. Beschreibung des Mehrgenerationenparks

2.1 Grundgedanke des Mehrgenerationenparks

Wesentlicher Grundgedanke des Mehrgenerationenparks ist die Schaffung eines Parks, der als Begegnungsstätte für alle Generationen dienen soll und sich daher auch in seiner Konzeption aus verschiedenen, miteinander verbundenen Gartenelementen zusammensetzt.

Die Hauptelemente des geplanten Parks unterscheiden sich sowohl räumlich als auch thematisch voneinander. Durch die Gestaltung ergibt sich jedoch zusammen betrachtet der Mehrgenerationenpark.

Die Begegnung der verschiedenen Generationen im Mehrgenerationenpark soll gerade auch die therapeutische Arbeit mit den Bewohnern des Seniorenzentrums fördern und somit diesen ein längeres aktives Leben ermöglichen. Das Konzept des Mehrgenerationenparks basiert damit analog der Arbeit des Seniorenzentrums auf der Integration des gemeinschaftlichen Lebens in der Gemeinde Sinzheim.

2.2 Abgrenzung und Bestandteile (Gartenbereiche) des Mehrgenerationenparks

Der Mehrgenerationenpark setzt sich aus folgenden Gartenbereichen zusammen:

- Mehrgenerationenpark – privater Teil – (Flst. Nr. 114)
- Mehrgenerationenpark – Garten der Erinnerung – (Flst. Nr. 112/3)
- Mehrgenerationenpark – öffentlicher Teil – (Flst. Nrn. 110/1, 112, 112/2, 114/1 und 114/4)

Bei dem **privaten Gartenbereich** des Mehrgenerationenparks (Flst. Nr. 114) handelt es sich um den Hausgarten des Seniorenzentrums. Eigentümerin dieser Fläche ist die Wohneigentümergeinschaft (WEG) Seniorenzentrum Sinzheim.

Dieser sich an die Terrasse des Seniorenzentrums anschließende Gartenbereich ist bereits angelegt. Wesentlicher Bestandteil hiervon ist der sich in der Mitte befindliche Teich und die sich auf der Südwestseite befindliche Hügellandschaft mit der sich dort am höchsten Punkt befindliche Gartenlaube (Pavillon).

Der **Garten der Erinnerung** (Flst. Nr. 112/3) wurde mit Rücksicht auf an Demenz erkrankte Menschen bereits eingezäunt. Die Gartenfläche an sich muss noch angelegt werden. Eigentümerin dieses Grundstücks ist der Förderverein des Seniorenzentrums Sinzheim e.V..

Für den **öffentlichen Gartenbereich** (Flst. Nrn. 110/1, 112, 114/1 und 114/4) gibt es derzeit lediglich die Entwurfsplanung. Sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes geschaffen sind, soll auch dieser Gartenbereich nach und nach angelegt und damit umgesetzt werden.

Eigentümerin dieser Grundstücke ist mit Ausnahme des Grundstückes Flst. Nr. 114/4 die Gemeinde Sinzheim. Die Curatio Alten- und Pflegeheim GmbH ist Eigentümerin des Grundstückes Flst. Nr. 114/4 und beabsichtigt, dieses Grundstück der Gemeinde Sinzheim für den Betrieb des öffentlichen Gartenbereichs zu überlassen.

Der öffentliche Gartenbereich ist in folgende Nutzungseinheiten gegliedert:

- Minigolfanlage
- Kinderspielplatz mit Kletterturm und Hängebrücke
- Boule Bahn Bühne
- Kletter- und Seilparcours
- Grillplatz

Der im südwestlichen Randbereich vorgesehene Grillplatz mit Grillhütte ist eingezäunt und daher nicht frei zugänglich. Er verfügt über eine direkte Anbindung an den benachbarten Radweg. Die Nutzung ist nur nach Abstimmung (Voranmeldung) für kleine Gruppen und Vereine möglich.

Der Kinderspielplatz mit Kletterturm und Hängebrücke grenzt unmittelbar an den privaten Gartenbereich an. In der vorliegenden Entwurfsplanung wird die sich im privaten Gartenbereich anschließende Hügellandschaft in die Planung des Kinderspielplatzes in der Weise integriert, so dass sich die Rutsche und der Kletterturm im privaten Gartenbereich befinden.

Aus versicherungsrechtlichen Gründen ist es daher erforderlich, dass dieser Teil zwar eigentumsrechtlich zum privaten Gartenbereich gehört, jedoch die Nutzung und damit auch die Verkehrssicherungspflicht dem öffentlichen Gartenbereich zugeordnet wird. Entsprechend ist diese Fläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes separat gekennzeichnet. Zum Vollzug der Planung in diesem Punkt ist jedoch das Einverständnis der WEG Seniorenzentrum Sinzheim erforderlich (siehe hierzu Kapitel Bodenordnung).

2.3 Nutzung des Mehrgenerationenparks

Betreiber des Mehrgenerationenparks sind die Eigentümer der jeweiligen Grundstücke, bzw. deren Pächter.

Bezüglich der Unterhaltung und Instandsetzung des Mehrgenerationenparks wird zwischen den Betreibern noch eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen. Mit Abschluss von dieser soll vor allem gewährleistet werden, dass die verschiedenen Gartenbereiche (öffentlich und privat) verbindende Wegenetz täglich mindestens zu bestimmten Zeiten offen gehalten wird.

Parallel zum Erlass des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Sinzheim für den öffentlichen Gartenbereich eine Parkordnung erlassen. In dieser werden u. a. die Öffnungszeiten des Mehrgenerationenparks und der Nutzungsumfang des Grillplatzes geregelt.

Für die Nutzung des Mehrgenerationenparks wird direkt südlich an den öffentlichen Gartenbereich angrenzend eine WC-Anlage errichtet (Grundsatzbeschluss Gemeinderat).

Zum Schutz vor Vandalismus ist der Mehrgenerationenpark eingezäunt und außerhalb der Öffnungszeiten geschlossen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt (Grundfläche weniger als 20.000 m²).

Unabhängig hiervon wird freiwillig die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sollen damit bereits frühzeitig am Verfahren beteiligt werden.

Der Bebauungsplan darf nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Der Bebauungsplan setzt weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche fest, entsprechende Festsetzungen sind für die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nicht erforderlich. Eine Versiegelung bisher unversiegelter Flächen im Geltungsbereich ist nach dessen Festsetzungen nicht zu erwarten. In der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine weiteren Bebauungspläne in zeitlichem Zusammenhang vorhanden oder beabsichtigt.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten schließen die Zulässigkeit von Vorhaben mit Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Nähe von drei Natura 2000-Gebieten. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“ (Code: DE 7214 342), das FFH-Gebiet „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ (Code: DE 7215 341) und das europäische Vogelschutzgebiet „Riedmatten und Schiftunger Bruch“ (Code: DE 7214 441).

Die Schutz- und Erhaltungsziele in Vogelschutzgebieten werden in Baden-Württemberg durch Rechtsverordnung nach § 36 Abs. 3 NatSchG festgelegt. Nach § 3 Abs. 1 der Verordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum zur Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG-VO) sind Erhaltungsziele der Europäischen Vogelschutzgebiete die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Bestände und Lebensräume der in der Anlage 1 zu der Verordnung aufgeführten Brutvogelarten und der in Gruppen zusammengefassten oder einzeln aufgeführten Vogelarten, die in dem Vogelschutzgebiet rasten, mausern oder überwintern. In der Anlage 1 zu der Verordnung werden ferner die gebietsbezogenen Erhaltungsziele für die einzelnen Vogelarten festgesetzt. In der Anlage 1 zu der Verordnung sind für das Gebiet „Riedmatten und Schiftunger Bruch“ als Brutvogelarten aufgeführt: Baumfalke (*Falco subbuteo*), Bekassine (*Gallinago gallinago*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Großer Brachvogel (*Numenius arquata*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Wachtel (*Coturnix coturnix*), Wachtelkönig (*Crex crex*) und Weißstorch (*Ciconia ciconia*) sowie die Kornweihe (*Circus cyaneus*) als Art rastender, mausernder und überwinternder Vögel. Bei diesen Vogelarten handelt es sich um Wiesenbrüter, die auf das ausgedehnte Grünland in diesem Vogelschutzgebiet angewiesen sind.

Für die FFH-Gebiete werden die Erhaltungsziele im Rahmen der Erstellung spezieller Pflege- und Entwicklungspläne bzw. Managementpläne konkretisiert. Diese liegen für die beiden relevanten FFH-Gebiete noch nicht vor, so dass für diese beiden Gebiete hilfsweise auf die Angaben zur Güte und Bedeutung der Gebiete im Standard-Datenbogen für das jeweilige Gebiet zurückgegriffen wird.

Bei dem Gebiet „Wälder und Wiesen um Baden-Baden“ handelt es sich danach um kleingliedrige und klein parzellierte Vorberglandschaft mit typischer Flora und Fauna sowie seltenen Erosionsrinnen, um ein Felsmassiv mit ausgedehnten Blockhalden und Blockhaldenwald, großflächige artenreiche Bestände der Glatthaferwiese in naturraumtypischer Artenzusammensetzung. Bei dem Gebiet „Bruch bei Bühl und Baden-Baden“ handelt es sich um eine ornithologisch bzw. faunistisch bedeutende Wiesenlandschaft mit magerem Grünland in unterschiedlicher Ausprägung als Lebensraum für Wiesenbrüter, Großer Feuerfalter und Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge sowie landesweiter Bedeutung für Libellenarten und Bachmuschel.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der drei Gebiete sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere zu den zulässigen Nutzungsarten, und des Mindestabstands zum Landschaftsschutzgebiet „Korbmatten - Im Mäthi“ als nächstgelegener Teilfläche eines Natura 2000-Gebiets von ca. 960 m durch dessen Verwirklichung nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Danach kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Zudem wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Deshalb wird dieser Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Hierbei handelt es sich um keine Anwendungsvoraussetzung des beschleunigten Verfahrens. Diese Bedarfe sind für den Geltungsbereich nicht betroffen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind erforderlich, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Die Erforderlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim.

Der Bebauungsplan soll insbesondere berücksichtigen

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Bereich des Seniorenzentrums Sinzheim einschließlich der Flächen des in Umsetzung befindlichen Mehrgenerationenparks und unter Einbeziehung des Pfarrer-Kiefer-Wegs.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans wird die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) in Form der Punkt- und Grundrissdatei BGRUND im Maßstab 1:500 mit Stand März 2012 verwendet, die durch eine Vermessung des Ingenieurbüros Seiler mit Stand vom 22. Februar 2011 ergänzt wird. Die Höhenangaben in der Planzeichnung entsprechen diesem Stand.

4. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Sinzheim:

29/1, 110/1, 112, 112/2, 112/3, 114, 114/1, 114/4

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs folgt im Süden dem nördlichen Rand des Radwegs auf der nördlichen Seite der Halberstunger Straße.

Im Norden durch den nördlichen Rand des Grundstücks des Seniorenzentrums Sinzheim und dessen gradlinige Verlängerung in Richtung Westen.

Im Osten durch den östlichen Rand des Grundstücks des Pfarrer-Kiefer-Wegs.

Im Süden durch den nördlichen Rand des Radwegs auf der nördlichen Seite der Halberstunger Straße.

Im Westen durch den östlichen Rand des Radwegs auf der östlichen Seite der Bahnstrecke 4000 Mannheim – Basel der DB Netz AG.

Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt naturräumlich in der Offenburger Rheinebene in der Großlandschaft „Mittleres Oberrhein-Tiefland“. Oberhalb der B 3 schließen sich die Ortenau-Bühler Vorberge an.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück des Seniorenzentrums Sinzheim und die Flächen des in Umsetzung befindlichen Mehrgenerationenparks. Nach Westen und Süden wird der Geltungsbereich durch die Radwege längs der Bahnstrecke bzw. der Halberstunger Straße begrenzt. Nach Osten hin wird das Grundstück des Pfarfer-Kiefer-Wegs in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Geltungsbereich ist relativ eben, die natürlichen Geländehöhen reichen von etwa 124,4 m ü. NN bis 126,4 m ü. NN. Aus der Ebene heraus ragen nur die beiden bereits auf dem Flurstück 114 geschaffenen Hügel im Bereich der Bühne mit etwa 126,8 m ü. NN und im Bereich des Pavillons mit bis zu 129,0 m ü. NN.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha.

Das Grundstück des Seniorenzentrums Sinzheim wird seit längerer Zeit zu diesem Zweck genutzt. Die übrigen Freiflächen haben zum Teil brach gelegen, auf ihnen wird der Mehrgenerationenpark errichtet.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Damit sind die Grundsätze der Raumordnung im Gegensatz zu den Zielen im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde überwindbar.

Raubedeutsam sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Bebauungspläne sind grundsätzlich raumbedeutsam.

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans.

Die für den Geltungsbereich relevanten Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein mit Sitz in Karlsruhe vom 23. August 1999 enthalten. Der geltende Regionalplan wurde von der Verbandsversammlung am 13. März 2002 beschlossen und nach Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 17. Februar 2003 verbindlich. Seitdem wurde der Regionalplan mehrfach geändert und fortgeschrieben. Zuletzt erfolgte die 6. Änderung des Plans im Bereich "Ergänzungsstandort Storrenacker" der Gemarkung Stadt Karlsruhe. Der Regionalplan legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

Der Geltungsbereich liegt nach der Karte 1 des Regionalplans im Naturraum der Bühler Rheinebene. Dieser Bereich befindet sich nicht in einem bioklimatisch wichtigen Bereich (Karte 2). Nach der Strukturkarte des Regionalplans gehört der Geltungsbereich zur Randzone um den Verdichtungsraum. Nach der Karte 5 des Regionalplans liegt der Geltungsbereich im Gebiet der bergrechtlichen Erlaubnis „Rastatt-Lichtenau-Rheinau“ zur Aufsuchung von Erdwärme.

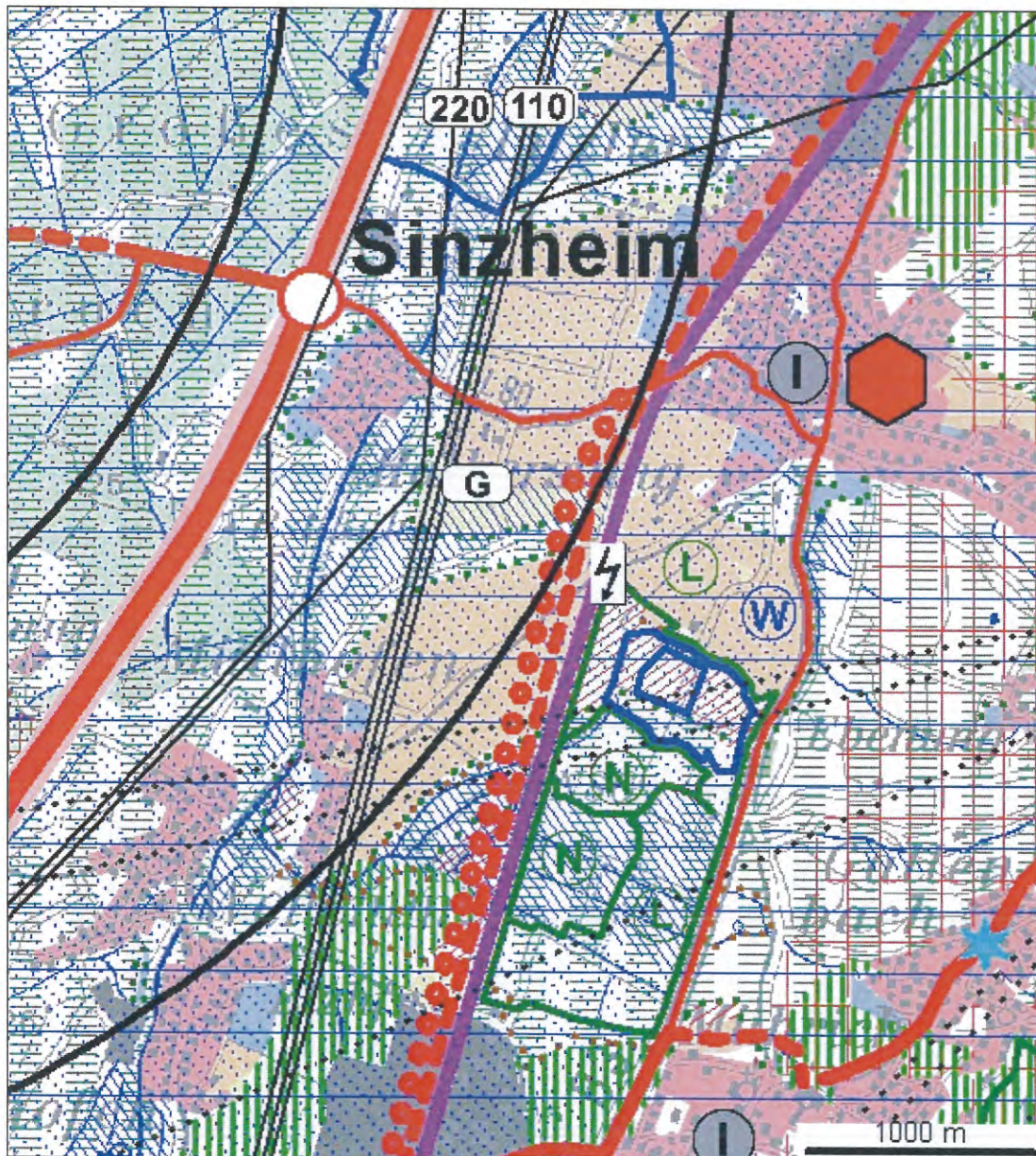


Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Mittlerer Oberrhein

Wertvolle Biotop und andere landschaftstypische Ökosysteme sollen gemäß Kapitel 1.6.1, Grundsatz 2 des Regionalplans geschützt und durch aktive Sanierungsmaßnahmen weiterentwickelt werden. Im Geltungsbereich befinden sich weder Schutzgebiete noch gesetzlich geschützte Biotop.

In der Raumnutzungskarte ist der Geltungsbereich als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft der Stufe I“ festgelegt. Die Schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft der Stufe I sind gemäß Ziel 3.3.2.2 (1) für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern. Die Inanspruchnahme der Schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft der Stufe I für Verkehrsanlagen oder Leitungen sowie für Vorhaben, die aufgrund besonderer Standortanforderungen nur außerhalb des Siedlungsbestands errichtet werden können, ist gemäß Grundsatz 3.3.2.2 (2) in begründeten Fällen möglich, wenn keine Alternativen mit geringerer Belastung der Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Andere als in Grundsatz 3.3.2.2 (2) genannte bauliche Nutzungen sind gemäß Ziel 3.3.2.2 (3) ausgeschlossen. In den Schutzbedürftigen Bereichen beider Stufen sollen mit der Landwirtschaft verträgliche Nutzungen zugelassen werden. Ebenso sollen Umnutzungen durchgeführt werden können, sofern eine Rückführung in die landwirtschaftliche Nutzung kurzfristig und ohne hohen Aufwand möglich ist. Unvermeidbare Inanspruchnahmen sind durch Maßnahmen zur Bewirtschaftungsverbesserung an anderer Stelle auszugleichen.

Der Bebauungsplan steht mit diesen Zielen der Raumordnung nicht in Konflikt, weil es sich bei den Flächen im Geltungsbereich tatsächlich nicht um bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Zwar werden die Flächen der Flurstücke 110/1, 112 und 112/3 noch mit Stand Januar 2011 als landwirtschaftlich genutzte Flurstücke (Feldblock) angezeigt. Tatsächlich bestanden zu diesem Zeitpunkt bereits Teilabschnitte des Mehrgenerationenparks wie Demenzgarten und Grillhütte auf diesen Flurstücken. Auch begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit neuer baulicher Nutzungen. Insofern wird von einer Verträglichkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans mit der Landwirtschaft ausgegangen.

In der Raumnutzungskarte ist der Geltungsbereich als Vorbehaltsgebiet „Überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser“ festgelegt. In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen bei Katastrophenhochwasser sollen gemäß Grundsatz 3.3.5.3 (1) vorhandene und künftige Nutzungen an das Risiko angepasst werden. Nicht anpassbare Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. Hochwasserverträgliche Nutzungen sollen gemäß Grundsatz 3.3.5.3 (2) gefördert werden.

Bei Eintreten von Katastrophenhochwässern wird nach der Begründung zu diesen Grundsätzen des Regionalplans in den Bereichen nördlich von Iffezheim die Rheinniederung maximal bis zum Hochgestade überflutet. In der Bühler Rheinebene wird das aus dem Schwarzwald kommende Hochwasser ausborden oder bedämmte Bereiche überlasten. Stark bindige Böden verhindern zudem vielfach auch ein Versickern des Wassers. Der Abgrenzung der in der Raumnutzungskarte dargestellten überschwemmungsgefährdeten Bereiche liegen Angaben der Gewässerdirektion Nördlicher Oberrhein zugrunde.

In der Raumnutzungskarte sind diejenigen Gebiete als Überschwemmungsbereiche bei Katastrophenhochwasser dargestellt, für die das Risiko einer Überflutung bei einem Hochwasser besteht, das höher ist als das Bemessungshochwasser für die Schutzanlagen. Als Bemessungshochwasser gilt in der Regel ein Hochwasserereignis, das einmal in 100 Jahren auftritt (HQ 100). Die Schutzanlagen an einigen Gewässern der Region erreichen diesen Wert allerdings nicht. Gemäß den Zielsetzungen des Integrierten Rheinprogramms (IRP) gilt für die Schutzanlagen in der freien Stromstrecke des Rheins ein 200-jähriges Bemessungshochwasser (HQ 200). Ein sehr großes Schadensrisiko aufgrund von Überflutungen resultiert für Personen und Sachwerte vor allem in den Baugebieten. Die Nutzungen in diesen Bereichen müssen deshalb risikoangepasst erfolgen.

Für den Fall nicht beherrschbarer Katastrophenhochwässer soll gemäß Grundsatz 3.3.5.1 (13) in den gefährdeten Gebieten – insbesondere in Räumen, die durch technische Hochwasserschutzanlagen geschützt sind – Vorsorge getroffen werden, indem die Anpassung der Nutzungen an das Überflutungsrisiko gefördert wird. Dies gilt insbesondere für die Festlegungen der Bauleitplanung.

Katastrophenhochwässer treten auf, wenn die Abflussmenge das Bemessungshochwasser der Schutzanlagen übersteigt oder wenn die Schutzanlagen versagen. Das ist z.B. der Fall, wenn ein Hochwasserdamm überströmt wird oder bricht. Großflächige Überflutungen sind dann unvermeidbar. Das Schadenspotential solcher Katastrophenhochwässer ist besonders groß, wenn Siedlungsflächen betroffen sind. Deshalb muss zum einen Flächensicherung betrieben, zum anderen Vorsorge getroffen werden, um im Katastrophenfall angemessen reagieren zu können.

Im Bebauungsplan wird kein Baugebiet festgesetzt. Zusätzliche bauliche Nutzungen werden nicht zugelassen. Insofern wird den Grundsätzen 3.3.5.3 (1), 3.3.5.3 (2) und 3.3.5.1 (13) des Regionalplans Rechnung getragen.

In der Raumnutzungskarte ist der Geltungsbereich als „Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen“ festgelegt. Zur langfristigen Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Wasser sollen gemäß Grundsatz 3.3.5.5 die Bereiche zur Sicherung von Wasservorkommen so geschützt und entwickelt werden, dass die Möglichkeit der Gewinnung von Wasser in einwandfreier Qualität und in maximaler, ökologisch verträglicher Menge dauerhaft gewährleistet ist. Hierzu sollen alle Nutzungen ausgeschlossen werden, die diesem Vorsorgeschutz entgegenstehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten stehen diesem Vorsorgegrundsatz nicht entgegen.

Die Grundwasservorkommen des Oberrheingrabens sind für die langfristige Sicherung der Trinkwasserversorgung von besonderer Bedeutung. Ein beachtlicher Teil dieser Vorkommen wird heute bereits für die Wasserversorgung genutzt. Zum Schutz der genutzten Wasservorkommen sind z. T. großflächige Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Die Ausweisung von Bereichen zur Sicherung von Wasservorkommen in der Raumnutzungskarte über die vorhandenen und geplanten Wasserschutzgebiete hinaus stellt eine vorsorgliche, planerische Maßnahme dar, um die Nutzung der Wasservorkommen auch derjenigen Bereiche langfristig zu gewährleisten, die außerhalb der heute unter Schutz stehenden Gebiete liegen, für den Zustrom und die Qualität des gewonnenen Wassers aber ebenfalls Bedeutung haben.

Die Bereiche zur Sicherung von Wasservorkommen umfassen die Grundwasserzuströmbereiche der vorhandenen und geplanten öffentlichen Trinkwasserentnahmen in der Rheinebene.

Von den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten geht kein Gefährdungspotential für das Grundwasser aus. Insofern werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Belastungen des Grundwassers vermieden.

Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs wird in der Raumnutzungskarte des Regionalplans die Bahnstrecke Mannheim – Basel als Eisenbahn-Hauptstrecke (Bestand) nachrichtlich übernommen.

5.2 Flächennutzungsplan

Für die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim wurde ein gemeinsamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgestellt. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim (3. Änderung) wurde mit Schreiben vom Landratsamt Rastatt genehmigt.

Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim, Betreutes Wohnen“ dargestellt. Nördlich und östlich sind weitere Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Westlich und südlich schließen sich die Verkehrsflächen der Bahnstrecke Mannheim – Basel bzw. der Halberstunger Straße an.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sind nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da diese Flächen dort als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt sind.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Entsprechend wird der Flächennutzungsplan nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets der Gemeinde Sinzheim wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

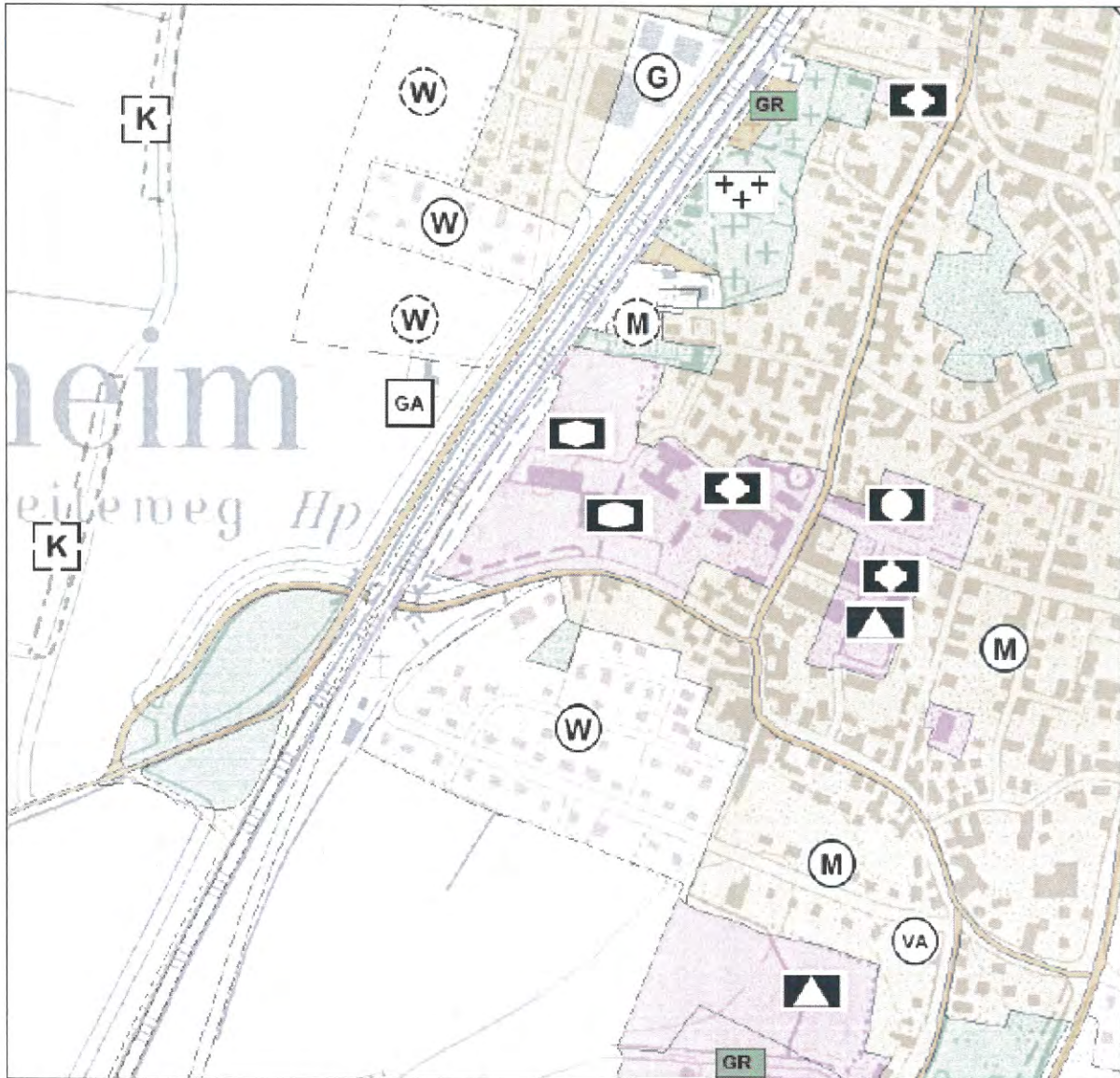


Abbildung 2: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (auf der Grundlage des Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg <http://www.geoportal-raumordnung-bw.de>)

5.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. In Planungen und Verwaltungsverfahren, die sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können, sind die Inhalte der Landschaftsplanung nach § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG und § 16 Abs. 5 Satz 1 Naturschutzgesetz (NatSchG) zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Planungen und Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG und § 16 Abs. 5 Satz 3 NatSchG zu begründen.

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte auch die Fortschreibung des Landschaftsplans. Im Landschaftsplan ist der Geltungsbereich wie im Flächennutzungsplan dargestellt.

Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan als bestehende Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist und deshalb für diesen Bereich keine Veränderungen zu erwarten waren, enthält die Fortschreibung des Landschaftsplans für den Geltungsbereich keine Empfehlungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden könnten.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vollständige Umsetzung des Mehrgenerationenparks zu schaffen.

Die zu erwartenden Konflikte mit den Belangen Immissionsschutz (Freizeitlärm) und Naturschutz sollen durch den Bebauungsplan gelöst werden.

Der Bebauungsplan soll insbesondere berücksichtigen

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

7. Planinhalte und Festsetzungen

7.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen des Seniorenzentrums Sinzheim werden im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim, Betreutes Wohnen“ festgesetzt. Damit wird diese Fläche nicht als Baugebiet festgesetzt. Grundsätzlich ist die Gemeinde frei, anstelle der Festsetzung eines Baugebiets, das die Errichtung der entsprechenden Anlagen zulässt, von dieser Festsetzung Gebrauch zu machen.

Voraussetzung für die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist, dass es sich um eine der Allgemeinheit dienende Anlage handelt. Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke dienen in einem weiteren Sinn der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Es handelt sich dabei um Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgliche Maßnahmen ausgerichtet sind. Einrichtungen für alte Menschen wie Altersheime sind typische Beispiele für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Die Fläche für den Gemeinbedarf umfasst Teilflächen des Flurstücks 114 und zwar das Gebäude des Seniorenzentrums selbst einschließlich der Nebenflächen wie Stellplätze und Terrasse. Weitere Gebäude oder Gebäudeteile als die bereits vorhandenen sollen auf der Fläche für den Gemeinbedarf nicht errichtet werden. Die auf einer Teilfläche des Flurstücks 114 gelegene Fläche des Seniorengartens wird gesondert als Grünfläche festgesetzt.

An der Gebäudeseite des Seniorenzentrums, die zum „Betreuten Wohnen“ (Westseite) gehört, wurde im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf die Fläche für den Gemeinbedarf um 2 m nach Westen erweitert. Diese Änderung dient dazu, die zum jeweiligen Sondereigentum gehörenden Terrassen- und Balkonflächen der einzelnen Wohnungseigentumseinheiten in die Fläche für den Gemeinbedarf mit einzubeziehen.

Bei dem Seniorenzentrum handelt es sich um ein Alten- und Pflegeheim. Neben der stationären Pflege wird im Seniorenzentrum auch Betreutes Wohnen angeboten. Von den 88 Plätzen des Seniorenzentrums sind 78 Plätze (30 Doppelzimmer und 18 Einzelzimmer) für die vollstationäre Pflege. Im Seniorenzentrum hat auch ein Ambulanter Betreuungs- und Pflegedienst seinen Sitz, die von dort aus ambulante Pflege- und Betreuungsleistungen in der Umgebung anbietet. Der Pflegedienst liefert auch „Essen auf Rädern“ aus.

In einer Fläche für den Gemeinbedarf sind die mit der wesentlichen Nutzung oder der Hauptnutzung verbundenen Nebeneinrichtungen und -anlagen auf der für die Hauptnutzung bestimmten Fläche zulässig und bedürfen keiner besonderen Festsetzung. Es ist nicht notwendig, dass im Bebauungsplan der Träger der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird.

Im Erdgeschoss des Seniorenzentrums befindet sich für Hausgäste eine kleine Cafeteria. Baurechtlich ist diese als Speiseraum genehmigt.

Das mit der Anlegung des Mehrgenerationenparks verfolgte Ziel der Begegnung der Generationen untereinander wird vermutlich zur Folge haben, dass die Cafeteria auch immer mehr von Besuchern des Mehrgenerationenparks angenommen wird. In diesem Fall wird sich erwartungsgemäß die Cafeteria, rein rechtlich gesehen, immer mehr von einer Nebeneinrichtung des Seniorenzentrums zu einer gaststättenrechtlich zu genehmigenden Schank- und Speisewirtschaft (z.B. Café) entwickeln.

Um hierfür den planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in der Gemeinbedarfsfläche eine Schank- und Speisewirtschaft allgemein zulässig ist.

Die Ausweisung hierfür im Bebauungsplan ersetzt jedoch nicht die Pflicht, zu gegebener Zeit für die erweiterte Nutzung der Cafeteria eine baurechtliche Genehmigung zu beantragen. Diese wiederum kann nur im Einvernehmen mit der Wohneigentümergeinschaft (WEG) beantragt werden.

Da weitere Gebäude oder Gebäudeteile auf der Fläche für den Gemeindebedarf nicht errichtet werden sollen, sind Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen auf dieser Fläche städtebauliche nicht erforderlich und erfolgen nicht.

7.2 Verkehrsflächen

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die verkehrliche Anbindung des Seniorenzentrums und des Mehrgenerationenparks erfolgt für den Fahrzeugverkehr über den Pfarrer-Kiefer-Weg. Der Pfarrer-Kiefer-Weg ist über Kirchstraße, Hauptstraße und Halberstunger Straße an das klassifizierte Straßennetz angebunden. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Halberstunger Straße im Einschnitt, so dass von dieser Straße aus der Geltungsbereich nicht mit Kraftfahrzeugen angefahren werden kann. Unmittelbar westlich parallel zur Bahnstrecke verläuft die Landesstraße 80, die von Sinzheim aus in Richtung Leiberstung führt. Der in Sinzheim entlang der Bahn verlaufende Abschnitt der L 80 soll in absehbarer Zeit zur B 3 umgewandelt werden, über die Rastatt und Offenburg erreicht werden kann.

Anbindung an das Radwegenetz

Der straßenbegleitend auf der nördlichen Seite der Halberstunger Straße verlaufende Radweg befindet sich auf der Höhenlage des Mehrgenerationenparks und verbindet die Halberstunger Straße für Radfahrer und Fußgänger mit dem Radweg, der zwischen der Bahnstrecke und dem Geltungsbereich verläuft. Der Mehrgenerationenpark ist bereits unmittelbar westlich des Demenzgartens direkt an den Radweg angebunden. Der Radweg hat auch eine direkte Verbindung zum Pfarrer-Kiefer-Weg. Eine weitere direkte Anbindung des Mehrgenerationenparks an den Radweg ist im Bereich der Grillhütte vorgesehen. Die Breite des Radwegs ist mit einer Breite von etwa 3,0 m angemessen.

Dieser Radweg führt in nördliche Richtung parallel zur Bahnstrecke bis zur Industriestraße im Norden der Gemarkung Sinzheim. Auf diesem Weg verläuft auch der Pamina-Radweg „Haguenau / Bühl / Baden-Baden / Iffezheim“. Dieser Radwanderweg führt von der ehemaligen Kaiserresidenz Haguenau, vorbei an malerischen Orten, bis nach Drusenheim. Der Radweg führt über Bühl und Sinzheim nach Baden-Baden. Abschluss der Tour ist die durch den Pferdesport bekannte Gemeinde Iffezheim.

Verkehrsflächen

Als einzige Verkehrsfläche im Geltungsbereich wird die Fläche des Pfarrer-Kiefer-Wegs festgesetzt. Diese Straße führt als Sackgasse von der Kirchstraße zum Seniorenzentrum und wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Eine Wendeanlage ist an der Straße nicht vorhanden. Diese Straße ist als Mischverkehrsfläche ohne gesonderten Gehweg angelegt. Die Straße wird in der gesamten Breite ihres Flurstücks von etwa 7,50 m als Verkehrsfläche festgesetzt.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

An den öffentlichen Personennahverkehr ist der Geltungsbereich an die in nächster Nähe befindliche Stadtbahnhaltestelle „Sinzheim“ angeschlossen. Über eine Überführung des Geh- und Radwegs über die Halberstunger Straße können Radfahrer und Fußgänger vom Mehrgenerationenpark aus auch die Stadtbahnhaltestelle „Sinzheim“ und die Hans-Thoma-Straße erreicht werden.

Die Entfernung vom Geltungsbereich zur Stadtbahnhaltestelle beträgt weniger als 100 m. Über die nahe gelegenen Bushaltestellen „Sinzheim Katholische Kirche“ und „Sinzheim Krone“ kann die Buslinie erreicht werden, die Sinzheim mit dem Zentrum von Baden-Baden verbindet. Somit verfügt der Geltungsbereich über eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Stellplätze

Der Mehrgenerationenpark kann vom Ortszentrum Sinzheim aus in 5 Minuten zu Fuß erreicht werden. Dort sind Parkmöglichkeiten in ausreichendem Umfang vorhanden. Außerdem können die Besucher des Mehrgenerationenparks die in unmittelbarer Nähe befindlichen Stellplätze des Stadtbahnhaltepunktes Sinzheim benutzen. Für das Seniorenzentrum bestehen auf der nördlichen, vom Mehrgenerationenpark abgewandten Seite des Gebäudes in ausreichendem Umfang Stellplätze.

Wegen der günstigen Anbindung an das Radwegenetz und an den Öffentlichen Personennahverkehr wird davon ausgegangen, dass ein großer Teil der Besucher des Parks diesen zu Fuß oder mit dem Rad erreichen. An den Eingängen zum Mehrgenerationenpark werden Fahrradstellplätze angelegt. Deshalb werden für den Mehrgenerationenpark keine gesonderten Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Erdgas

Über die Flurstücke 111/1, 111/2, 112 und 114/1 verläuft eine Erdgas-Mitteldruckleitung DN 150 St. des Unternehmens badenova AG &Co. KG. Bei der Planung bzw. Verlegung der Leitungen im Jahre 1999 war die Gemeinde Sinzheim involviert. Die Mindestüberdeckung der Leitung muss gewährleistet werden. Geländeauffüllungen und Geländeabtragungen im Bereich der Leitung bedürfen der Zustimmung des Unternehmens. Die zuständige Fachabteilung am Service-Center Sinzheim soll so früh

wie möglich an der weiteren Gartenplanung beteiligt werden. Die Erdgasleitung wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Elektrizität

Im Bereich der Flurstücke Nr. 114/1 und 114/4 sind im nördlichen Randbereich 2 m von der Grenze in dem Grundstück 20 kV Mittelspannungskabel der Gemeindewerke Sinzheim verlegt. Der Deckungsbereich dieser 20 kV Mittelspannungskabel liegt bei 0,90 m. In diesem Bereich sollten keine Grabarbeiten und Überbauungen vorgenommen werden. Das Mittelspannungskabel wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

7.4 Grünflächen (Gartenbereiche)

Die Grünflächen zusammen bilden den Mehrgenerationenpark. Je nach den Eigentumsverhältnissen werden sie unterteilt in einen privaten und öffentlichen Bereich mit den jeweils dazugehörigen Zweckbestimmungen (siehe hierzu auch Ziffer 2 – Beschreibung des Mehrgenerationenparks). Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist als Ausnahme hiervon ein privater Teil des Mehrgenerationenparks besonders gekennzeichnet. Dieser soll dem öffentlichen Teil zugeordnet werden.

Grillplatz

Im südwestlichen Randbereich ist ein Grillplatz mit Grillhütte vorgesehen. Dieser Grillplatz soll nach Absprache (Voranmeldung) für kleine Gruppen und Vereine zur Verfügung stehen. Der Grillplatz mit Grillhütte soll gesondert eingefriedet werden und verfügt über eine direkte Anbindung an den benachbarten Radweg. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grillplatz“ festgesetzt.

Miniaturgolfplatz

Im westlichen Randbereich ist entlang der Bahnstrecke die Anlage eines Minigolfplatzes vorgesehen. Im Umfeld von Sinzheim besteht noch kein Minigolfplatz. Der Minigolfplatz bietet eine Freizeitgestaltung für alle Altersgruppen.

7.5 Immissionsschutz

Lärm

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Mit der vom Ingenieurbüro Fischer erstellten gutachterlichen Stellungnahme vom 28.02.2012 wurde untersucht, in wieweit Lärmimmissionen aus dem Betrieb des Mehrgenerationenparks an der umliegenden schutzwürdigen Bebauung festzustellen sind. Die Beurteilung erfolgte nach der Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen (-Freizeitlärm-Richtlinie).

Die vom Büro Fischer erstellte gutachterliche Stellungnahme ist als Anlage zu dieser Begründung beigelegt. Im Einzelnen wird hierauf Bezug genommen.

Die schutzwürdige Bebauung ist zum einen das Seniorenzentrum im Norden und im Süden die Bebauung entlang der Halberstunger Straße und der Hans-Thoma-Straße.

Bei der schalltechnischen Betrachtung wurde das Seniorenzentrum zum einen mit den niedrigeren Immissionsrichtwerten als Pflegeanstalt (SOK), jedoch auch unter einer Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) betrachtet.

Bezüglich der Einstufung des Seniorenzentrums gibt es verschiedene Gerichtsurteile (u. a. Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 31. Mai 2007 [Az. 1 KN 265/05, Leitzatz 4] Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofes (BayVGH) vom 04.05.2011 [Az. AM 3 S 11.01919]).

Ohne hierzu auf die näheren Einzelheiten einzugehen, wird jedoch zur Sicherheit in der weiteren Betrachtung davon ausgegangen, dass das Seniorenzentrum Sinzheim mit 88 Pflegeplätzen (30 Doppel- und 18 Einzelzimmer) mit betreutem Wohnen nach der Freizeit-Lärmrichtlinie als Pflegeanstalt einzustufen ist.

Die vom Büro Fischer berechneten Immissionswerte ergeben, dass die Richtwerte werktags außerhalb und innerhalb von Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen in den in der Freizeitrichtlinie festgelegten Zeiten für die Gebietsnutzung Pflegeanstalt nicht eingehalten werden.

„Die Immissionsberechnungen ergeben am Seniorenzentrum „Pfarrer-Kiefer-Weg 2“ einen Beurteilungspegel von bis zu 49 dB(A) in den Ruhezeiten und außerhalb der Ruhezeiten. Damit ist der Immissionsrichtwert nach der „Freizeitlärm-Richtlinie“ für die Gebietsnutzung „Pflegeanstalt“ (SOK) um bis zu 3 dB(A) innerhalb der Ruhezeit mittags überschritten und um bis zu 4 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten. Im Nachtzeitraum bleibt die Geräuschemission unter den Richtwerten.“

Wird jedoch das Seniorenzentrum als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) beurteilt, so liegen alle Immissionen unter den dafür geltenden Richtwerten.

Die Überschreitung der Richtwerte für die Pflegeanstalt kann hingenommen werden, weil der Mehrgenerationenpark nach seinem Grundgedanken (siehe oben Ziff. 2.1) auf die Bewohner des Seniorenzentrums eine positive therapeutische Wirkung hat. Hinzu kommt, dass die Richtwerte für ein WA noch unterschritten werden.

An den Gebäudefassaden der Halberstunger Straße und der Hans-Thoma-Straße ergeben sich keine Richtwertüberschreitungen.

Voraussetzung für das Berechnungsergebnis ist jedoch, dass die in der „Freizeitlärm-Richtlinie“ festgelegten Beurteilungszeiträume (Öffnungszeiten) beachtet, d.h. in der **vor dem Satzungsbeschluss erlassenen** verbindlichen Parkordnung festgelegt werden. Im Einzelnen sind dies folgende Öffnungs- bzw. Betriebszeiten:

Öffnung des Mehrgenerationenparks

Werktags (einschließlich samstags)
sowie sonn- und feiertags von 9.00 bis 20.00 Uhr

Betrieb der Minigolfanlage

werktags(einschließlich samstags) von 9.00 bis 20.00 Uhr
sonn- und feiertags von 9.00 bis 13.00 Uhr und 15.00 – 18.00 Uhr

Grillplatz getrennt vom Mehrgenerationenpark geöffnet

werktags (einschließlich samstags)
und sonn- und feiertags von 11.00 bis 24.00 Uhr

Die Untersuchung der Maximalpegel ergibt ebenfalls keine Überschreitungen der Richtwerte nach der Freizeitlärm-Richtlinie.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Fischers ist als Anlage zu dieser Begründung beigelegt. Im Einzelnen wird hierauf Bezug genommen.

7.6 Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbot).

Fortpflanzungsstätten sind nach dem „Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG“ (2007) als die Gebiete definiert, die für die Paarung und Niederkunft erforderlich sind, und decken auch die Umgebung der Nester oder die Orte der Niederkunft ab, wenn diese für die Nachwuchspflege benötigt werden. Fortpflanzungsstätten, die im Laufe des Jahres oder jedes Jahr regelmäßig genutzt werden, müssen auch dann geschützt werden, wenn sie nicht besetzt sind.

Die Fortpflanzungsstätte kann somit Bereiche umfassen, die erforderlich sind

1. für die Balz,
2. für die Paarung,
3. für den Nestbau oder die Wahl des Ortes der Eiablage oder der Niederkunft,
4. als Ort der Niederkunft, Eiablage oder Produktion von Nachkommen im Falle der ungeschlechtlichen Fortpflanzung,
5. als Ort der Eientwicklung und des Schlüpfens,

6. als Nest oder Ort der Niederkunft, wenn sie für die Nachwuchspflege benötigt werden.

Ruhestätten sind nach diesem Leitfaden definiert als Gebiete, die für das Überleben eines Tieres oder einer Gruppe von Tieren während der nicht aktiven Phase erforderlich sind. Ruhestätten umfassen die von den Tieren als Rastplatz geschaffenen Strukturen. Ruhestätten, die im Laufe des Jahres oder jedes Jahr regelmäßig genutzt werden, müssen auch dann geschützt werden, wenn sie nicht besetzt sind.

Für das Überleben wichtige Ruhestätten können eine oder mehrere Strukturen oder Habitalelemente umfassen, die erforderlich sind

1. für die Wärmeregulierung,
2. für die Rast, den Schlaf oder die Erholung,
3. als Versteck, zum Schutz oder als Unterschlupf,
4. für die Überwinterung.

Andere Teile des Lebensraums einer Art, z.B. Futtergebiete, sind durch das Verbot der Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht abgedeckt, es sei denn, sie decken sich mit den Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, gelten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Zugriffsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Sätze 2 bis 5 BNatSchG. Sind in Anhang IV Buchst. a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Für die Artenschutzrechtliche Prüfung sind deshalb geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten maßgebend.

Das Landratsamt Rastatt hat auf Grundlage einer Analyse des aktuellen Luftbilds und des vorliegenden Planungsstands den aus Sicht der zuständigen unteren Naturschutzbehörde nach aktuellem Kenntnisstand erforderlichen Untersuchungsumfang für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mitgeteilt.

Darin geht das Landratsamt Rastatt von Vorkommen von Vogelarten aus und vermutet Vorkommen von streng geschützten anderen Tierarten wie Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*), Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) und Fledermäusen.

7.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde geprüft, ob durch die Verwirklichung des Bebauungsplans Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt in Rastatt wurde deshalb für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung folgender Untersuchungsbedarf festgelegt:

- Erfassung der Zaun- und Mauereidechsen in mind. 3. Begehungen
- Erfassung der Vögel in mind. 4 Begehungen
- Einschätzung/Erfassung des Lebensraumpotenzials für Großen Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer sowie die Artengruppe der Fledermäuse

Der Planbereich wurde zwischen Juni und August 2012 durch Dipl.-Biol. Erwin Rennwald viermal begangen, um die oben genannten Arten/Artengruppen zu erfassen. Dazu wurden zunächst geeignete Habitatstrukturen gesucht und diese dann gezielt untersucht. Tageszeit und Wetterverhältnisse wurden so gewählt, dass eine optimale Erfassung möglich war. Bei den Eidechsen handelte es sich dabei um Sonn- und Versteckplätze, die beobachtet wurden. Für die Erfassung von Brutvögeln war der Kartierzeitraum schon etwas weit fortgeschritten, weshalb nicht nur auf Gesänge geachtet, sondern auch gezielt nach Nestern gesucht wurde. Fledermäuse wurden in den Abendstunden mittels Ultraschalldetektoren verhört. Im Falle der zu untersuchenden Falterarten wurden potenzielle Nahrungspflanzen gezielt nach Eiern und Raupen bzw. Fraßspuren abgesucht.

Ergebnisse

Zaun- und Mauereidechse

Im Südwesten des Plangebietes, um Beete, die mit Betonplatten eingegrenzt sind und auf denen ein Grillbereich geplant ist (siehe B-Plan), wurden einzelne Zauneidechsen und eine Mauereidechse nachgewiesen.

Bei der **Mauereidechse** (*Podarcis muralis*) handelt es sich wahrscheinlich um ein Tier von einer Population, die im Schotterbett entlang der westlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke siedelt. Inzwischen ist die Bahnstrecke vom Plangebiet durch eine Lärmschutzwand getrennt, so dass hier kein Austausch mehr stattfinden kann. Der Nachweis einer Mauereidechse gelang nur einmal. Für die Etablierung einer Population ist das Plangebiet nicht geeignet. Das im Gebiet isolierte Einzeltier (oder evtl. wenige Einzeltiere) haben für die lokale Population keine Bedeutung mehr. Auch ist das Plangebiet in seiner Lebensraumfunktion für die Art im räumlichen Zusammenhang bedeutungslos, so dass aus dem Verlust der Einzeltiere kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand abgeleitet werden kann.

Von der **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*) wurden an mehreren Begehungstagen Einzelindividuen nachgewiesen. Darunter befanden sich sowohl Männchen, Weibchen als auch ein Jungtier. Deshalb muss von einer kleinen Population im Plangebiet ausgegangen werden, die maximal zehn Tiere umfasst. Wahrscheinlich handelt es sich um eine Splitterpopulation, die früher mit einem Bestand südlich der Halberstunger

Straße in Verbindung stand und zu der nur noch sehr sporadische Austauschbeziehungen bestehen. Die Beseitigung des Bestands im Plangebiet würde zu einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand führen, weshalb zur Prüfung ein Standard-Prüfbogen der LUBW ausgefüllt wird.

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, muss eine Teilpopulation im räumlichen Zusammenhang gestärkt werden, deren Habitatausprägung durch ungeeignete Flächenpflege und/oder eingeschränkte Sonn- und Versteckplätze suboptimal ist, also Optimierungspotenzial hat. Dies kann z.B. durch die Optimierung eines Habitats am Lärmschutzwall der Bahn südlich des geplanten Mehrgenerationenparks erfolgen, oder durch die Erweiterung der Zauneidechsen-Maßnahmefläche westlich der B 3, die von der Gemeinde Sinzheim im Rahmen der Bebauungsplanung „Schleifgarten“ erfolgreich umgesetzt wurde. Die Wahl fällt auf die Flächen an der B 3, da die Flächen an der Bahn für die Gemeinde nicht verfügbar sind. Über die Bahnlinie und Wegraine steht die Maßnahmenfläche mit der Eingriffsfläche in Verbindung.

Zur Aufwertung des Habitats an der B 3 (Flst. 5940) erfolgt die Anlage von je drei Reisighaufen und Totholzbündeln aus gespaltenem Robinienholz. Die Strukturen werden auf Gummimatten gelagert. Beides – die Art des Holzes und die Matten – verlängern die Funktionsfähigkeit der Habitatstrukturen. Zudem werden die Maßnahmenflächen nur außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Zauneidechse gemäht/gemulcht, also nur im Spätsommer ab Mitte September und spätestens bis Ende März. Das Mahdgut muss abgefahren werden, damit die Fläche nicht eutrophiert und zu stark zuwächst. Durch diese Maßnahmen kann der Populationsverlust im Plangebiet schnell kompensiert werden, da bereits eine Ausgangspopulation vorhanden ist. Die Maßnahme muss vor Baubeginn umgesetzt werden. Um die Tötung von Einzelindividuen (auch der Mauereidechse) zu vermeiden, muss die Räumung der Beete und deren Umfeld während der Aktivitätsphase der Zauneidechse aber außerhalb der Eiablagezeit erfolgen, also von Mitte März bis Mitte Mai und von Mitte August bis Anfang September. In dieser Zeit können die Tiere aktiv flüchten.

Vögel

Im Plangebiet wurden mehrere typische Vogelarten des Siedlungsbereiches Nahrung suchend beobachtet:

- Hausrotschwanz
- Amsel
- Bachstelze
- Grünfink
- Rabenkrähe
- Mönchsgrasmücke
- Kohlmeise
- Blaumeise

Bei den Arten handelte es sich um allgemein verbreitete und nicht gefährdete Arten. Der Verlust von Nahrungshabitaten stellt keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG dar, sofern es sich nicht um essentielle Nahrungsflächen handelt, von denen die Existenz einer lokalen Population abhängig ist. Dies kann im Plangebiet ausgeschlossen werden. Zudem verliert das Plangebiet seine Eignung als Nahrungsgebiet bei Umsetzung der Planung nicht vollständig. Im gesamten Untersuchungsgebiet konnte kein Nachweis einer Vogelbrut erbracht werden. Auch wenn die Untersuchung relativ spät im Jahr stattfand, hätten zumindest Nester gefunden wer-

den müssen. Im Norden und Osten des Plangebiets liegen wesentlich besser zur Brut geeignete Flächen. Durch die Umsetzung der Planung ist also in Bezug auf Vögel kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand zu erwarten.

Fledermäuse

Bei den abendlichen Begehungen wurden regelmäßig Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) und vereinzelt der Kleine Abendsegler (*Nyctalus leisleri*) nachgewiesen.

Der **Kleine Abendsegler** trat so spät am Abend im Plangebiet auf, dass ein Quartier im Gebiet oder dessen nahem Umfeld ausgeschlossen werden kann. Bezüglich der Funktion als Nahrungsfläche für die Art gilt das bei den Vögeln Gesagte.

Bei der **Zwergfledermaus** handelt es sich um eine Art, die ihre Tagesquartiere vorwiegend in Gebäuden hat. Im Plangebiet kommt (neben dem nicht einer Änderung unterworfenen Seniorenwohnheim) das im Südwesten gelegene Gartenhaus als Tagesquartier in Frage. Als Wochenstube oder Winterquartier ist es ungeeignet. Die Beseitigung des Gartenhauses könnte somit einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand darstellen, weshalb ein Prüfbogen ausgefüllt wird. Um einen Verbotstatbestand zu vermeiden, muss entweder das Gartenhaus belassen werden oder aber der Abriss im Winterhalbjahr erfolgen (Vermeidung der Tötung) und parallel fünf Fledermauskästen im Plangebiet aufgehängt werden, um in der folgenden Aktivitätsphase der Tiere wieder Tagesquartierpotenzial zur Verfügung zu stellen.

Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer

Im Bereich der bei der Zauneidechse angesprochenen Beete wachsen auf ca. 3 m² Nachtkerzengewächse, die dem **Nachtkerzenschwärmer** (*Proserpinus proserpina*) als Nahrung dienen könnten. Die Suche nach Fraßspuren, Raupen oder Eiern blieb allerdings erfolglos, so dass zumindest 2012 das Vorkommen der Art ausgeschlossen werden kann. Insgesamt werden sich durch die Planungen die Habitatbedingungen für die Art nicht wesentlich verändern, so dass nicht mit dem Auftreten von Verbotstatbeständen zu rechnen ist.

Im Nordwesten des Plangebietes wurden größere Ampferbestände vorgefunden. Die Pflanzen können dem **Großen Feuerfalter** (*Lycaena dispar*) prinzipiell als Nahrungspflanze dienen. Trotz intensiver Nachsuche konnten keine Raupen oder Eier der Art gefunden werden (dabei gelang der Einachweis des Kleinen Feuerfalters, *Lycaena phlaeas*). Es wird vermutet, dass die Standorte für den Großen Feuerfalter zu eutroph sind und die Pflanzenbestände zu häufig gemulcht werden. Insgesamt werden sich durch die Planungen die Habitatbedingungen für die Art nicht wesentlich verändern, so dass nicht mit dem Auftreten von Verbotstatbeständen zu rechnen ist.

Fazit

Durch die Umsetzung der Planungen zum Mehrgenerationenpark auf dem Gelände des Seniorenzentrums in Sinzheim ist das Auftreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in Bezug auf das Vorkommen der Zauneidechse anzunehmen und in Bezug auf die Zwergfledermaus nicht vollständig auszuschließen.

Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen **Zauneidechsen**population zu vermeiden sowie um die ökologische Habitatfunktion im räumlichen Zusammenhang zu sichern, sind Maßnahmen erforderlich, die eine Zauneidechsenpopulation im räumlichen Zusammenhang stärkt.

Dazu sollen Habitatstrukturen für die Art ausgebracht (Totholzbündel und Reisighaufen) und die Pflege der Flächen auf die Zauneidechse abgestimmt werden. Die Habitatoptimierung muss vor Beseitigung des Habitats im Plangebiet umgesetzt werden. Die Beseitigung des Habitats muss innerhalb der Aktivitätsphase, aber außerhalb der Eiablagezeit der Art erfolgen. Eine Ausgleichsfläche wird benannt.

Als Ausgleich ist die Stärkung einer Teilpopulation der Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang durch Optimierung des Habitats westlich der B 3 (Flurstück 5940) durch Auslegen von je drei Reisighaufen und Totholzbündeln aus Robinienholz auf Gummimatten. Das Mähen bzw. Mulchen der Flächen soll nur außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Zauneidechse, also nur im Spätsommer ab Mitte September und spätestens bis Ende März erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Die Maßnahme muss vor Baubeginn umgesetzt werden.

Das Vorkommen von Tagesquartieren einzelner **Zwergfledermäuse** in einem Gartenhaus im Südwesten des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. Um das Quartierpotenzial zu erhalten, wird entweder das Haus belassen oder es werden vor dem Abriss fünf Fledermauskästen im Parkgelände aufgehängt. Der Abriss muss in den Wintermonaten unter Schonung der Eidechsenhabitate erfolgen.

Mit den genannten Maßnahmen kann das Auftreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wirkungsvoll vermieden werden. Eine Habitateignung für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wurde im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt.

Die Durchführung, Überwachung und Sicherung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme wird durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Sinzheim und dem Landkreis Rastatt als unterer Naturschutzbehörde gesichert. Der Vertrag wird rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind förmliche Maßnahmen der Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB) nicht erforderlich. Die Änderung der Nutzungsart der Flurstücke ist auch im Liegenschaftskataster vorzunehmen.

Zur Gewährleistung der zusammenhängenden Nutzung des sich über mehrere Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern erstreckenden Mehrgenerationenparks sind mit den jeweiligen Eigentümern entsprechende Pacht- bzw. Überlassungsverträge abzuschließen. Ein Pachtvertrag für die zur öffentlichen Nutzung festgesetzten Flächen auf Flurstücken in privatem Eigentum und eine Parkordnung **wurden** bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erlassen.

Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt durch den Pfarrer-Kiefer-Weg und den vorhandenen Radweg entlang der Halberstunger Straße. Eine Verlegung von Versorgungs- oder Abwasserleitungen ist für die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die bestehenden Netzkapazitäten sind ausreichend.

Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 BauGB Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei den Fällen des § 13a Abs. 1 BauGB Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt es sich um solche Bebauungspläne der Innenentwicklung, in denen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Der Bebauungsplan setzt weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche fest, entsprechende Festsetzungen sind für die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nicht erforderlich. Eine Versiegelung bisher unversiegelter Flächen im Geltungsbereich ist nach dessen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Bei den Fällen des § 13a Abs. 1 BauGB Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. In der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine weiteren Bebauungspläne in zeitlichem Zusammenhang vorhanden oder beabsichtigt.

9. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind wegen der festgesetzten Nutzungsarten nicht zu erwarten.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gemeinde Sinzheim sind durch die Festsetzung des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Verkehr

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die vollständige Verwirklichung des Mehrgenerationenparks geschaffen. Die Verwirklichung des Bebauungsplans erzeugt durch die Attraktivität des Mehrgenerationenparks zusätzlichen Verkehr. Wegen der günstigen Anbindung des Mehrgenerationenparks an den Öffentlichen Personennahverkehr und an das Radwegenetz sowie der geringen Entfernung zum Ortszentrum wird davon ausgegangen, dass ein wesentlicher Anteil der Besucher mit dem Fahrrad oder zu Fuß den Park erreichen wird. Für die Kraftfahrzeuge stehen im nahen Ortszentrum in ausreichender Anzahl Stellplätze zur Verfügung. Beeinträchtigungen von Wohnnutzungen durch diesen zusätzlichen Verkehr sind deshalb nicht zu erwarten.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird die vollständige Umsetzung des Mehrgenerationenparks planungsrechtlich abgesichert.

Gemeindehaushalt

Die Gemeinde Sinzheim beteiligt sich gemeinsam mit den anderen Beteiligten an der Verwirklichung des Mehrgenerationenparks. Insofern ist für die Verwirklichung des Bebauungsplans auch ein Einsatz von Haushaltsmitteln der Gemeinde Sinzheim erforderlich. Der Park soll im Zeitraum von mehreren Jahren stetig wachsen und seine endgültige Gestalt bekommen. In welchem Umfang Haushaltsmittel der Gemeinde Sinzheim erforderlich sein werden, kann gegenwärtig (noch) nicht abgeschätzt werden.

10. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim, Betreutes Wohnen“	0,4671
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,1040
öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Miniaturgolf“	0,1179
öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“	0,3522
öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grillplatz“	0,0628
private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	0,3365
Gesamt	1,4405

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literatur

EU-KOMMISSION (2007):

Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG. Endgültige Fassung. Brüssel.

FISCHER, Klaus (2012):

Mehrgenerationenpark in Sinzheim. Schalltechnische Untersuchung. Karlsruhe.

LAI, Länderausschuss für Immissionsschutz (1995):

Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschemissionen („Freizeitlärm-Richtlinie“).

LfUG, Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2006):

Sächsische Freizeitlärmstudie. Handlungsleitfaden zur Prognose und Beurteilung von Geräuschbelastungen durch Veranstaltungen und Freizeitanlagen. Dresden.

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN (2002):

Regionalplan vom 13.03.2002, zuletzt geändert durch Teilfortschreibung Kapitel 3.3.6 „Oberflächennahe Rohstoffe – Teilbereich Festgestein“ vom 05.04.2006

VDI, Verein Deutscher Ingenieure (2002):

VDI-Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen“. Düsseldorf.

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG vom 20.11.2006 (ABl. EG Nr. L 363 S. 368)

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch **Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)**

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch **Artikel 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)**

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch **Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)**

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

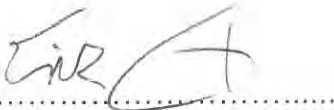
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503)

Land Baden-Württemberg

Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz, NatSchG) in der Fassung vom 13.12.2005 (GBl. 1996 S. 745), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 816)

Verordnung des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum zur Festlegung von Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG-VO) vom 05.02.2010 (GBl. S. 37)

76547 Sinzheim, den 21.02.2013



.....
Erik Ernst,
Bürgermeister

