



Begründung

Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Anwesen „Im Sommerhau 10“ (Flst.Nr. 1164/10) ist eine Kinderkrippe (Wiesenhau) des Kindergartens „Im Sommerhau“ (Flst.Nr 14075). Das Gebäude wurde in Fertigbauweise erstellt und ist zwischenzeitlich abgewohnt. Gleichzeitig müssen die Betreuungskapazitäten den aktuellen Bedarfszahlen angepasst werden. Deshalb entschied sich der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 25.04.2018 eine neue 3-zügige Kinderkrippe zu errichten und danach das bestehende Gebäude abzubauen.

Für den Fall einer möglichen Erweiterung der Kinderkrippe kaufte die Gemeinde Sinzheim das Baugrundstück „Im Sommerhau 8“ (Flst.Nr. 1164/9) und den nördlichen Gartenteil des Anwesens „Tiefenauer Straße 20“ (Flst.Nr. 2016/1). Somit befinden sich sämtliche für den Neubau benötigten Flächen im Eigentum der Gemeinde Sinzheim.

Der geplante Neubau widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Sommerhau“ (2. Planänderung) und der Gartenteil des Anwesens „Tiefenauer Straße 20“ befindet sich im Außenbereich. Es ist somit eine Änderung des Bebauungsplanes „Im Sommerhau“ (2. Planänderung) mit gleichzeitiger Erweiterung des Bebauungsplangebietes erforderlich.

Gleichzeitig wurde festgestellt, dass im Bebauungsplan „Im Sommerhau“ (2. Planänderung) der Bereich des Kindergartens „Im Sommerhau“ (Flst.Nr. 14075) als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen ist. Diese planungsrechtliche Festsetzung widerspricht der tatsächlichen Nutzung eines Kindergartens. Für die Sicherung des Kindergartenstandorts wird deshalb gleichzeitig auch für diesen Bereich im Zuge der 3. Planänderung das Planungsrecht geändert.

Festlegung des Geltungsbereichs und Beschreibung des Bestandes

Der Geltungsbereich der 3. Planänderung umfasst zwei Teilbereiche:

Teilbereich 1 (1956 m²)

Flst.Nrn. 1164/9 (Im Sommerhau 8), 1164/10 (Im Sommerhau 10 – Wiesenhaus) und 2016/100 (nördlicher Gartenteil des Anwesens „Tiefenauer Straße 20“). Die genannten Grundstücke wurden zwischenzeitlich zum Grundstück Flst.Nr. 1164/10 mit einer Fläche von 1956 m² verschmolzen.

Teilbereich 2 (3548 m²)

Flst.Nr. 14075 (Im Sommerhau 11 – Kindergarten „Im Sommerhau“)

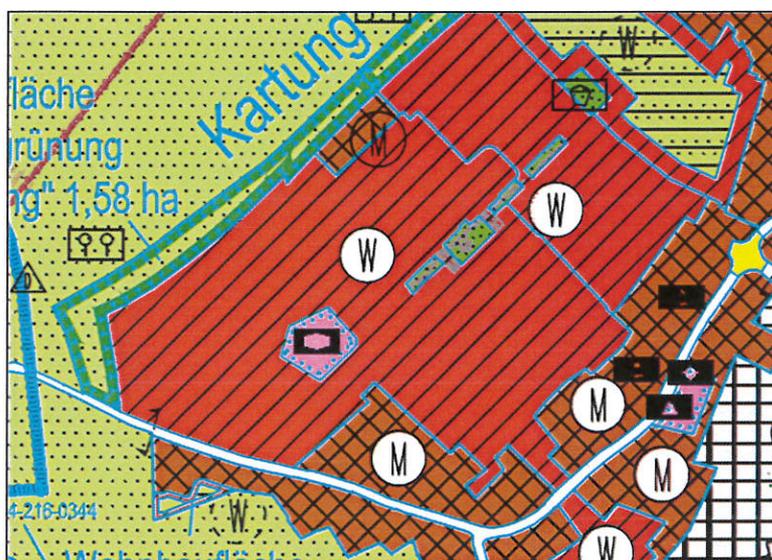


Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs / unmaßstäblich

Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein (2003) als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Sinzheim – Hügelsheim“ (wirksam seit 28.04.2006) ist der Teilbereich I (Kinderkrippe) als Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und der Teilbereich 2 (Kindergarten „Im Sommerhau“) als Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) mit der Zweckbestimmung „soziale Zwecke (Kindergarten)“ ausgewiesen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan / unmaßstäblich

Durch die 3. Planänderung sollen die Flächen (Teilbereiche I u. II) als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte“ ausgewiesen werden. Außerdem wird das Untergeschoss des Kindergartens „Im Sommerhau“ als Proberaum des MGV Kartung genutzt und es befindet sich im Bereich des Kindergartens eine Trafostation. Deshalb wird zusätzlich für den Teilbereich 2 (Kindergarten „Im Sommerhau“) die Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ und die Zulässigkeit einer Trafostation (bereites vorhanden) festgesetzt.

Bisheriges Planungsrecht

Mit Ausnahme dem Hausgarten des Anwesens „Tiefenauer Straße 20“ war bisher für das Plangebiet der Bebauungsplan „Im Sommerhau“ (2. Planänderung) rechtsverbindlich. In diesem war der **Teilbereich 2** (Wiesenhaus) als Wohnbaufläche (WA-Gebiet) ausgewiesen. Der von der Gemeinde Sinzheim erworbene Gartenteil des Anwesens „Tiefenauer Straße 20“ befand sich außerhalb dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Bei dem Teilbereich 2 (Kindergarten „Im Sommerhau“) handelte es sich um öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Sommerhau“ (2. Planänderung) - unmaßstäblich

Festlegung der Verfahrensart

Die Änderung des Bebauungsplanes „Im Sommerhau“ schafft für Flächen im Innenbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung als Kindertagesstätte. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Die Grundfläche, die festgesetzt werden soll, ist kleiner als 20.000 m².

Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, berührt keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und löst keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) aus.

Da die Voraussetzungen in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt sind, wird das Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Im Sommerhau“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, ist nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Begründung der einzelnen Festsetzungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung innerhalb des Plangebietes wurden im Einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

- Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Kindertagesstätte (**Teilbereich I – Wiesenhaus**) und für die Sicherung des Kindergartens „Im Sommerhau“ (**Teilbereich 2**) zu schaffen, ist für die **Teilbereiche 1 + 2** die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindertagesstätte“ erforderlich.

Im Untergeschoss des Kindergartens „Im Sommerhau“ befinden sich die Vereinsräume des MGV Kartung. Zur Absicherung der derzeitigen Vereinsnutzung (keine Erweiterung geplant) und der vorhandenen Trafostation ist zusätzlich für den **Teilbereich 2** die Festlegung der Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ und die Zweckbestimmung „Anlagen und Einrichtungen – Elektrizität“ notwendig.

- Zur der städtebaulichen Gestaltung wurden für den **Teilbereich 1** Baugrenzen festgelegt.

Sofern keine Festsetzungen getroffen sind, werden im Planungsgebiet die Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt. Somit werden durch den Neubau der Kinderkrippe (Wiesenhaus) keine wesentlichen zusätzlichen Flächen erstmals baulich in Anspruch genommen.

Zur Minimierung der Eingriffe und zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Der vorhandene Baumbestand wird nach Möglichkeit erhalten und durch Neupflanzungen mit einheimischen und robusten Arten ergänzt.
- Die Bodenversiegelung wird auf ein unvermeidliches Maß beschränkt, indem für Fußwege und gering frequentierte PKW-Parkplätze (z.B. Mitarbeiterparkplätze) eine wasserdurchlässige Ausführung vorgesehen wird.
- Zur Unterstützung des Wasserkreislaufs und der natürlichen Bodenfunktionen soll das anfallende unverschmutzte Niederschlagwasser von gering frequentierten Stellplätzen und Fußwegen dezentral auf den Baugrundstücken versickert werden.

In Bezug auf den Artenschutz fand im Vorfeld der Planänderung eine Ortsbegehung mit Frau Müller vom Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht und Naturschutz, Recht und Ordnung statt. Als Ergebnis wurde Folgendes festgehalten:

- Die Besichtigung der Fläche durch die untere Naturschutzbehörde hat ergeben, dass keine detaillierten artenschutzrechtlichen Untersuchungen für die Änderung des Bebauungsplans erforderlich sind. In den entsprechenden Unterlagen des B-Plans können Sie sich gerne auf die fachliche Abstimmung mit der UNB berufen.
- Die auf Grundlage des Luftbilds vermuteten potenziellen Habitate für die Zauneidechse im Bereich der angrenzenden Streuobstwiese konnten vor Ort nicht betätigt werden. Das Vorkommen von Zauneidechsen wird als sehr unwahrscheinlich angesehen.
- Die vorhandenen Gehölze weisen keine Strukturen auf, die als Winterquartier für Fledermäuse geeignet sind. Eine kleinere Höhle an einem Zwetschgenbaum am Rand des zukünftigen Baufelds weist keine Spuren auf, die auf eine Nutzung von Brutvögeln oder Fledermäuse hindeutet. Weitere potenziell für Vögel oder Fledermäuse geeignete Baumhöhlen konnten nicht festgestellt werden. Es ist davon auszugehen, dass keine wiederkehrend genutzten Lebensstätten zerstört werden. Auch von erheblichen Störungen ist durch das Vorhaben nicht auszugehen. Wenn die Gehölze im Winter (01. Oktober – 28. Februar) gerodet werden, kann eine Tötung planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Die zeitliche Einschränkung für die Gehölzrodung ist im Bebauungsplan festzusetzen.
- Die bestehenden Obstbäume sind soweit möglich zu erhalten.

Sinzheim, den 18.10.2018



ERNST
Bürgermeister

