

Begründung

(Erläuterungsbericht)

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan für das Baugebiet "Dorfacker" - 4. Planänderung - der Gemeinde 76547 Sinzheim, Landkreis Rastatt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.04.1995 die Änderung des Bebauungsplanes "Dorfacker" beschlossen und damit das Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet. Gleichzeitig stimmte der Gemeinderat dem Erlaß einer Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Dorfacker" im Zuge des eingeleiteten Bebauungsplanänderungsverfahrens zu.

Der Bebauungsplan "Dorfacker" ist seit dem Jahre 1971 rechtsverbindlich. Zuletzt erfolgte in den Jahren 1984/1985 ein Planänderungsverfahren. Bei der Erweiterung des Bebauungsplangebietes östlich der Schwarzwaldstraße im Jahre 1978 wurde abweichend festgelegt, dass Garagen mit einem Flachdach auszuführen sind. Außerdem wurde die Garagenhöhe, bezogen auf Straßenniveau, auf 2,75 m begrenzt. Im Zusammenhang verschiedener Bauvorhaben wurde der Planungswunsch vorgebracht, anstelle des Flachdaches auch Sattel- bzw. Pultdächer zuzulassen. Nach entsprechenden Vorberatungen sowohl im Ortschaftsrat als auch Gemeinderat wurden nunmehr die Empfehlungen abgegeben, die einschränkenden Festsetzungen für die Zulassung von Garagengebäuden östlich der Schwarzwaldstraße im Zuge eines Bebauungsplanänderungsverfahrens aufzuheben.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sollen desweiteren die Bebauungsvorschriften den aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst und eine öffentliche Bedarfsfläche für den Standort einer neuen Grundschule und Mehrzweckhalle ausgewiesen werden.

Das Bebauungsplangebiet "Dorfacker" liegt im Ortsteil Leiberstung. Der Ortsteil Leiberstung bestand früher lediglich aus einer Durchgangsstraße. Im süd-östlichen Bereich dieser Durchgangsstraße schließt sich das Baugebiet "Dorfacker" an.

Das Baugebiet ist mittlerweile zu 90 % bebaut.

Die Mitglieder des Gemeinderates haben in der Sitzung vom 13.05.1998 beschlossen, die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes wie folgt zu ändern:

Das Planungsgebiet wird um die Grundstücke des zukünftigen Standortes der Grundschule und der Mehrzweckhalle (Flst.Nrn. 1853 [teilweise], 1854 - 1856 und 1857 [teilweise]) erweitert. Desweiteren wird das Flurstück 1685 in das Planungsgebiet einbezogen und die bisher in das Bebauungsplangebiet einbezogenen Grundstücke Flst.Nrn. 1602, 1603, 1675 (Kirchengrundstück), 2585 und eine bisher einbezogene Teilfläche der Weitenunger Straße (K 3736) aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen. Mit Änderung der beschlossenen Bebauungsplangrenze bildet somit die Leiboldstraße die nordwestliche Grenze und die Weitenunger Straße die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes "Dorfacker". Die Herausnahme der Grundstücke Flst.Nrn. 1603 und 1602 aus dem Bebauungsplangebiet war deshalb auch sinnvoll, weil z. B. das Flurstück 1603 nur deshalb in das Bebauungsplangebiet aufgenommen wurde, um Zuschüsse für die Beseitigung eines auf diesem Grundstück vorhandenen Bunkers zu bekommen. Die nun beschlossene Abgrenzung des Bebauungsplanes orientiert sich im großen Ganzen an den vorhandenen Straßen und stellt somit eine natürliche Abgrenzung dar.

Wie bereits erwähnt, wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes nördlich der Merkurstraße eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Mit Ausweisung dieser Fläche sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zwischenzeitlich bereits baurechtlich genehmigte 1 1/2-zügige Grundschule und die vorgesehene Mehrzweckhalle geschaffen werden. Im westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche schließt sich in nördlicher Verlängerung der Schwarzwaldstraße eine MD-Gebietsfläche an.

Die für die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche benötigten Grundstücke befinden sich derzeit noch in Privateigentum. Mit den Eigentümern wurde eine vertragliche Regelung in der Weise getroffen, dass diese die Gemeinbedarfsfläche an die Gemeinde abtreten und im Gegenzug durch die Änderung des Bebauungsplanes die zwischen der verlängerten Schwarzwaldstraße und der Gemeinbedarfsfläche liegenden Grundstücksteile als MD-Gebiet ausgewiesen werden. Ein Wertunterschied ist in Geld auszugleichen. Der Bebauungsplanentwurf sieht desweiteren vor, dass sich östlich an die Gemeinbedarfsfläche eine Ausgleichsfläche nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz anschließt. Diese Ausgleichsfläche wird ebenfalls von den privaten Grundstückseigentümern an die Gemeinde veräußert. Die Bodenordnung erfolgt auf freiwilliger Basis durch die Erstellung eines Veränderungsnachweises. In den Bebauungsplan wird noch der genaue Standort der Grundschule und der vorgesehene Standort der Mehrzweckhalle einschließlich den vorgesehenen Parkplätzen eingetragen. Grundlage der Eintragung der vorgesehenen Gebäude einschließlich Parkplätze ist der vom Architekturbüro Lauther im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die Grundschule erstellte Lageplan vom 03.06.98. Dieser Lageplan ist als Anlage zum Bebauungsplanentwurf beigelegt.

Hinsichtlich des ausgewiesenen Standortes für die Gemeinbedarfsfläche (Grundschule und Mehrzweckhalle) ist grundsätzlich zu prüfen, ob hiermit für eventuell angrenzende Grundstücksnachbarn in Bezug auf Lärmemissionen, gerade auch durch den Betrieb der Schulsporthalle nicht unerhebliche Beeinträchtigungen verbunden sind.

Es ist geplant, die Mehrzweckhalle als einteilige Sporthalle zu errichten. Sie soll auch dem Schulsport für die neu errichtete Grundschule Leiberstung zur Verfügung stehen.

Es ist desweiteren beabsichtigt, die Mehrzweckhalle in den Abendstunden den örtlichen Vereinen zu Trainingszwecken zur Verfügung zu stellen. Damit soll die Hallenbelegung der Sporthalle in Sinzheim auch entlastet werden. Durch eine Hallenordnung wird jedoch der Trainingsbetrieb analog der Sporthalle in Sinzheim auf maximal 22.00 Uhr beschränkt. Dies bedeutet, dass spätestens um 22.30 Uhr sämtliche Benutzer der Sporthalle das Gelände verlassen haben und somit nach dieser Uhrzeit für die nördlichen Angrenzer der Schwarzwald- und Merkurstraße keinerlei Beeinträchtigungen mehr zu erwarten sind.

Außer dem Trainingsbetrieb sollen auch in der Sporthalle nach derzeitigem Stand die Veranstaltungen der örtlichen Vereine stattfinden. Da die Veranstaltungen auf die örtlichen Vereine beschränkt werden, wird sich die Anzahl der Veranstaltungen auf die Anzahl der in der Ortschaft Leiberstung stattfindenden Festlichkeiten beschränken.

Unter Abwägung all dieser Gesichtspunkte ist für die Anwohner der Merkurstraße in Bezug auf die Sporthalle keine unzumutbare Beeinträchtigung zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass sowohl die geplante Mehrzweckhalle als auch die angedachten Parkplätze vom nächstliegenden Gebäude einen Abstand von ca. 50 m haben. Abschließend hierzu ist auch zu erwähnen, dass die Gemeinde im Zuge des Bauantragsverfahrens für die Schulsporthalle die notwendigen Stellplätze nachweisen und auch eine Aussage über die zu erwartenden Lärmemissionen treffen muss.

In Bezug auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen ist von größter Bedeutung, dass die Mehrzweckhalle nur den Vereinen zu Trainingszwecken zur Verfügung stehen wird. Somit beschränkt sich die Anzahl der Besucher der Halle auf die Vereinsmitglieder. Außer den stattfindenden Veranstaltungen der örtlichen Vereine wird sich somit auch das Verkehrsaufkommen auf ein Minimalmaß beschränken. Damit es jedoch sowohl im Bereich der Gemeinbedarfsfläche als auch im Bereich der an die Gemeinbedarfsfläche anschließenden Wohnbaufläche bezüglich des Verkehrsaufkommens für die Anwohner zu keinen unzumutbaren Belastungen kommen wird, werden derzeit schon im Vorgriff auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes und rechtzeitig vor dem Baubeginn für die Grundschule sowohl die verlängerte Schwarzwaldstraße als auch Merkurstraße entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfes ausgebaut.

Zwischenzeitlich haben die Anwohner der Schwarzwaldstraße in der am 19.06.98 durchgeführten Bürgeranhörung nochmals ihre Bedenken insbesondere gegen die geplante Mehrzweckhalle vorgebracht. Aus den Reihen der Anlieger der Schwarzwaldstraße wurde in diesem Zusammenhang angeregt, die Stellplätze für die künftige Schulsporthalle auf die östliche bzw. nordöstliche Seite des geplanten Hallengebäudes zu verlegen. Man war allgemein der Meinung, daß der Verkehrslärm insbesondere beim Abstellen der Autos und beim Wegfahren entsteht. Desweiteren soll nach dem Willen der Anwohner der Schwarzwaldstraße untersucht werden, ob durch geeignete Grünbepflanzung und sonstige Lärmschutzmaßnahmen den berechtigten Belangen der Anwohner Rechnung getragen werden kann.

Die bei der Bürgerversammlung vorgetragenen Anregungen wurden zwischenzeitlich von der Verwaltung mit dem Ergebnis geprüft, daß der Standort der geplanten Mehrzweckhalle weiter in Richtung verlängerte Merkurstraße verschoben worden ist und die ca. 40 Stellplätze für die Grundschule und die Mehrzweckhalle östlich des Hallengebäudes angeordnet werden. Längs der Merkurstraße sollen lediglich jeweils durch Bäume unterbrochen 10 Längsparkplätze angelegt werden. Diese Längsparkplätze sollen aber in der Regel durch Hängeketten abgesperrt sein und nur während besonderen Veranstaltungen zum Parken zur Verfügung stehen. Diese neue Plankonzeption ist schon in den Grünordnungsplan eingearbeitet worden und wird auch entsprechend dem Grünordnungsplan bei der endgültigen Planfassung verbindlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes übernommen werden. Insoweit wird den Anregungen der Anwohner der Schwarzwaldstraße Rechnung getragen worden.

Um den Neubau der Grundschule finanzieren zu können, ist beabsichtigt, das jetzige Grundschulgelände in der Leiboldstraße und auch die an der Ostseite an das Grundschulgelände angrenzende Spielplatzfläche zu veräußern. Als Ersatz hierfür soll ein neuer Spielplatz im Bereich der geplanten neuen Grundschule angelegt werden. Desweiteren haben die Mitglieder des Ortschaftsrates einen weiteren neuen Spielplatz im Bereich des Bannwaldgrabens angelegt. Den Bewohnern des Baugebietes steht somit eine ausreichende Spielplatzfläche zur Verfügung.

Sowohl das Grundschulgelände als auch die Spielplatzfläche sollen baulich genutzt werden. Hierzu wurden von der Verwaltung 3 Planungsvarianten erarbeitet. Eine Planungsvariante wurde in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet, die übrigen als Anlage beigefügt. In den bevorstehenden Beratungen sowohl im Gemeinderat als auch im Ortschaftsrat und auch in der bevorstehenden Bürgeranhörung sollen die 3 Planvarianten zur Diskussion gestellt werden.

Auf der Südseite des Grundschulgebäudes schließt sich die katholische Pfarrkirche an. Die Pfarrkirche verfügt über keinerlei Freifläche. Obwohl sich im Ortsteil Leiberstung weniger die Pfarrkirche, sondern mehr der Bürgersaal mit Wendelinusbrunnen zum Ortsmittelpunkt entwickelt hat, kommt der Pfarrkirche dennoch eine gewisse städtebauliche Bedeutung zu. Es wäre im Zuge der Überplanung des Grundschulgebäudes wünschenswert, wenn die Pfarrkirche in diesem Zuge eine gewisse Freifläche, u. a. auch zum Anlegen von Parkplätzen, erhalten würde.

Ob dies möglich sein wird, hängt im entscheidenden Maße von den finanziellen Möglichkeiten ab. Hierbei ist auch von Bedeutung, inwieweit sich die Pfarrei Leiberstung an den diesbezüglichen Kosten beteiligt könnte. Die Mitglieder des Ortschafts- und Gemeinderates haben sich bei ihren Beratungen über den Bebauungsplan "Dorfacker" für die zwischenzeitlich in die Offenlagefertigung übernommene Plankonzeption mehrheitlich ausgesprochen.

Bezüglich der beabsichtigten Überplanung des bisherigen Grundschulgeländes ist allgemein darauf hinzuweisen, daß die an der Südseite des Grundstückes angrenzende Pfarrkirche regelmäßig zu liturgischen Zwecken genutzt wird. Hiermit verbunden ist das regelmäßige Läuten der Glocken zu den üblichen Gottesdienstzeiten und darüber hinaus täglich morgens um 6.00 Uhr, mittags um 12.00 Uhr und abends um 19.00 Uhr.

Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz am 1. Mai 1993) ist durch die unmittelbar geltenden §§ 8a - 8c des Bundesnaturschutzgesetzes das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht neu geregelt worden. Demnach ist über die Belange von Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung "Dorfacker" - 4. Planänderung - wird das geltende Baurecht gegenüber dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan in Bezug auf die bisherige Fläche des Bebauungsplangebietes nicht erweitert. Es findet deshalb im Zuge der Planänderung in Bezug auf das bisherige Bebauungsplangebiet kein Eingriff im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz statt. Bezüglich der nördlich der Merkurstraße ausgewiesenen Erweiterungsfläche des Bebauungsplangebietes (MD-Gebietsfläche und Gemeinbedarfsfläche) werden jedoch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Die Gemeinde hat deshalb mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes das Büro Mühlinghaus beauftragt. Im weiteren Verfahrensablauf wird der vom Büro Mühlinghaus erstellte Grünordnungsplan als Anlage zum Bebauungsplan beigelegt werden und wird somit Bestandteil der Satzung. Der Gemeinderat wird auch in seinen weiteren Beratungen über die vom Büro Mühlinghaus vorgeschlagenen Minderungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen bezüglich Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen- u. Tierwelt und das Landschaftsbild beraten und in Ausübung des Ermessens entscheiden, welche Maßnahmen verbindlich in die Bebauungsvorschriften aufgenommen werden sollen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden auch die neuen gesetzlichen Bestimmungen nach der Novellierung der Landesbauordnung in die Bebauungsvorschriften eingearbeitet und gleichzeitig die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. Der im Jahre 1971 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan "Dorfacker" hat relativ große Bauplatzgrundstücke mit einer Fläche von ca. 6 ar - 8 ar vorgesehen. Diese Baugrundstücke sind überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Und im übrigen Bereich der Grundstücke sind Hausgärten analog der ländlichen Struktur angelegt worden. Aus den verschiedensten Gründen hat sich in letzter Zeit die Tendenz gezeigt, auf die großen Bauplatzgrundstücke größere Wohngebäude mit einer Vielzahl von kleineren "Single-Wohnungen" zu errichten. Ein Beispiel hierfür ist das an der Ecke Wendelinusweg und Gartenstraße auf dem Grundstück Flst.Nr. 2574 errichtete Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohnungen. Würde sich diese Tendenz fortsetzen, würde das Wohngebiet Dorfacker seine städtebauliche Eigenart durch unerwünschte Umstrukturierung verlieren. Diesem soll mit der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen entgegengesteuert werden.

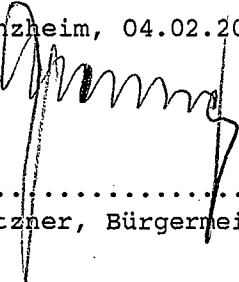
Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplangebietes nördlich der Merkurstraße (Gemeinbedarfsfläche und Wohnbaufläche) liegt außerhalb den Grenzen der Siedlungsflächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim. Im Zuge des laufenden 2. Planänderungsverfahrens für Siedlungsflächen soll jedoch diese erweiterte Fläche des Bebauungsplangebietes "Dorfacker" in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Dieser Tatbestand führt dazu, dass der Bebauungsplan "Dorfacker" - 4. Planänderung - beim Landratsamt Rastatt gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung eingereicht werden muss.

In die Bebauungsvorschriften wurde auch noch der Hinweis aufgenommen, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Einflußbereich des Flugplatzes Söllingen (Lärmschutzzone II) liegt. Es wird auf die diesbezüglichen Belästigungen und auf die sich hierdurch ergebenden Rechtspositionen hingewiesen. Obwohl der ehemalige Militärflughafen zwischenzeitlich in einen Regionalflughafen umgewandelt worden ist, wurde dennoch die Lärmschutzzone nicht aufgehoben. Aus Rechtssicherheitsgründen wird deshalb immer noch auf die Einbeziehung in die Lärmschutzzone hingewiesen. Auch steht noch nicht fest, ob für den Betrieb des Regionalflughafens eine ähnliche Einordnung in die Lärmschutzzone erfolgt.

Nachdem der Beschluss des Gemeinderates zur Planänderung bereits am 05.04.95 gefasst worden ist, gilt für das Verfahren der Planänderung noch das bisherige Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I., S. 2353). Desweiteren wird die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der bis zum 31.12.1997 geltenden Fassung angewendet.

Im Vorfeld der zum Bebauungsplanänderungsentwurf stattgefundenen Bürgeranhörung wurde von den Eigentümern des Grundstückes Flst.Nr. 1853 der Antrag gestellt, daß von diesem Grundstück für die Bildung eines weiteren Bauplatzgrundstückes in der verlängerten Schwarzwaldstraße eine Teilfläche in das Bebauungsplangebiet einbezogen wird. Diesem Antrag hat der Ortschafts- u. Gemeinderat entsprochen und so wurde das Bebauungsplangebiet gegenüber dem bei der Bürgeranhörung vorliegenden Bebauungsplanänderungsentwurf um ca. 21,00 m in nordöstlicher Richtung erweitert. Die Erweiterungsfläche bezieht sich nicht nur auf eine Bauplatztiefe, sondern erstreckt sich über die gesamte Gemeinbedarfs- und Ausgleichsfläche.

Sinzheim, 04.02.2000



.....
Metzner, Bürgermeister