

B E G R Ü N D U N G

zur 2. Planänderung des Bebauungsplanes für das Baugebiet "Fuchsberg" in den Gewannen "Im Fuchsberg", "Im Christmann" und "Auf der Altenburg" der Gemeinde Sinzheim.

I. Allgemeines

Das Bebauungsplangebiet "Fuchsberg" liegt im Nordosten des Hauptortes. Räumlich ist das Baugebiet auf seiner West-, Nord- und Ostseite in die freie Feldlage eingebunden und grenzt lediglich mit dem südlichen Teil an die vorhandene Bebauung in der Weinbergstraße an.

Die innerörtliche Verkehrsanbindung des Baugebiets erfolgt über die Bundesstraße 3 und die Weinbergstraße sowie den Windener Weg als Verbindung mit dem Ortsteil Winden.

Topographisch weist das Baugebiet, im Auslaufbereich der Vorbergzone gelegen, eine ausgeprägte Südhanglage auf. In Ost - West- Richtung ist das Gelände flacher geneigt.

Das ursprünglich ca. 4.80 ha große Baugebiet ist bereits zu 85% mit Einzelgebäuden bebaut. Von den insgesamt 41 nach der 1. Planänderung ausgewiesenen Baufenstern sind lediglich noch sechs unbebaut. Von den Erschließungsanlagen wurde lediglich die Stichstraße westlich des Windener Weges noch nicht realisiert.

Die ursprüngliche Planfassung des Bebauungsplanes "Fuchsberg" trat am 26. September 1970 in Kraft. Wegen der Novellierung der Landesbauordnung, der Aufnahme von Stützmauern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und der Änderung von FOK - Höhen im Rebackerweg wurde 1984 / 1985 die 1. Planänderung durchgeführt, die am 4. Oktober 1985 Rechtskraft erlangte.

Nachdem in der jüngsten Vergangenheit im Baugebiet "Fuchsberg" Entwicklungstendenzen zum Bau von Mehrfamilienhäusern auftraten, die sich jedoch städtebaulich angesichts der vorhandenen Baukörper und der Bauweise nach Art und Charakter nicht eingefügt hätten und es weiterhin zu Problemen beim Vollzug der Baulandumlegung im Teilabschnitt der Stichstraße westlich des Windener Weges kam, für deren Ausräumung die Fassung der 1. Planänderung keine ausreichende Grundlage mehr bot, beschloß der Gemeinderat Sinzheim am 2. März 1994 die Einleitung des 2. Planänderungsverfahrens.

Zur weiteren Sicherung der Bauleitplanung wurde vom Gemeinderat Sinzheim ebenfalls am 2. März 1994 in öffentlicher Sitzung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

II. Verfahrensablauf

Ein wesentlicher Planänderungspunkt betraf zunächst die Erweiterung des Plangebietes westlich des Windener Weges um die Grundstücke Flst.-Nr. 11650 und 11675/1 mit einer Fläche von insgesamt ca. 8,70 ar. Für die Überplanung in diesem Bereich, von dem auch die Grundstücke Flst. Nr. 11647, 11649/1, 11649/2, 11646/2 und 11629/2 betroffen waren, waren mehrere Gründe ausschlaggebend.

Zum einen konnte bisher die Herstellung der Stichstraße als Erschließungsanlage auf den Flurstücken Nr. 11646/2 und 11629/2 nicht realisiert werden, da es beim Vollzug der Baulandumlegung zu Widersprüchen durch den Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 11629/2 und 11629 kam. Diese Widersprüche richteten sich im wesentlichen gegen die Mitbenutzung der Stichstraße durch den Schützenverein "Altenburg", dessen Vereinsgelände ans Baugebiet angrenzt und das über die o.g. Grundstücke angefahren wird. Insbesondere richteten sich die Bedenken gegen die zweckentfremdete Nutzung der Zufahrt, die lediglich als Überfahrtsrecht zur landwirtschaftlichen Nutzung der Anliegergrundstücke bestimmt war. Dieses Wege- und Überfahrtsrecht stammt aus dem Jahre 1884. Die Zweckentfremdung dieses Überfahrtsrechtes wurde damit begründet, daß durch den Schützenverein ein gesteigerter Zufahrtsbetrieb durch Veranstaltungen und Intensivierung des Vereinslebens vorgenommen wird und dies der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung widerspricht. Hierzu erging im Jahre 1972 ein Urteil durch das Oberlandesgericht Karlsruhe mit der Maßgabe, daß der Schützenverein Altenburg das Befahren mit Kraftfahrzeugen über den vorhandenen, nur überfahrtsrechtlich gesicherten Weg, zu unterbinden hat.

Weiterhin war auch die Bildung des Bauplatzgrundstücks auf den Flst. Nr. 11647, 11649/1 und 11649/2 an Widersprüchen beim Vollzug der Baulandumlegung gescheitert, sodaß der Teilbereich insgesamt hinsichtlich Bebauung und Erschließung überplant werden mußte.

Zunächst wurde die Überplanung dieses Teilbereichs in 3, von der Bebauung und Erschließung her unterschiedlichen Varianten ausgearbeitet, um mögliche Lösungen aufzuzeigen. Da die Lösungen teilweise die Erweiterung des Plangebietes beinhalteten, wurde eine Vorabstimmung mit der Baurechtsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rastatt durchgeführt. Deren einstimmige Empfehlung erging zur Variante 3, die eine aufgelockerte Bebauung mit vier freistehenden Einzelgebäuden vorsah, die mittig über eine Wohnstraße mit 4,50 m Ausbaubreite erschlossen werden sollen. Durch diese Art der Bebauung würde aus städtebaulicher Sicht die beste Lösung hinsichtlich des Einfügens in die umgebende Bebauung und den Übergang zur freien Landschaft erzielt.

Anschließend wurden mit den von der Überplanung betroffenen Grundstückseigentümern alle 3 Varianten in Einzelgesprächen erörtert und so die Möglichkeit eingeräumt, sehr frühzeitig an der 2. Planänderung beteiligt zu sein. Das Ergebnis der Erörterungstermine verlief sehr unterschiedlich. So gab es für jede der 3 Varianten jeweils einen Befürworter. Ein Beteiligter sprach sich generell wegen der zu erwartenden Emissionen gegen die vorgelegten Planvarianten aus.

Abschließend hat dann der Technische Ausschuß der Gemeinde Sinzheim in der Vorberatung am 15. Februar 1995 einmütig die Empfehlung an den Gemeinderat abgegeben, daß Variante 3 mit den vier freistehenden Einzelgebäuden in die 2. Planänderung aufgenommen wird. Dieser Empfehlung hat der Gemeinderat bei der Billigung des Änderungsentwurfes nahezu einstimmig (bei einer Enthaltung) entsprochen.

Dadurch würde sowohl eine städtebauliche vertretbare Bebauung als auch die erforderliche öffentlich-rechtliche Verkehrsanbindung der 4 Bauplätze und des Vereinsgebäudes vom Schützenverein "Altenburg" sichergestellt. Weiterhin wären für das anschließende Baulandumlegungsverfahren die gerechtesten Zuteilungsvoraussetzungen mit der Variante 3 geschaffen. Durch die vorgesehene Verlegung der Erschließungsstraße um ca. 20 m weiter südlich würde gleichzeitig eine Verbesserung der Verkehrsübersicht bei der Einfahrt in den Windener Weg geschaffen.

Das bis dato gültige Überfahrtsrecht auf Flst.Nr. 11629/2 sollte weiterhin als Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken dienen. Eine Zufahrt über die neue Erschließungsstraße durch landwirtschaftliche Fahrzeuge war nicht vorgesehen.

Mit dem vom Gemeinderat am 22. Juni 1995 gebilligten 1. Vorentwurf zur 2. Planänderung wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgeranhörung am 26. Juli 1995 sowie die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum Juli/August 1995 durchgeführt.

Im Zuge der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Landratsamt Rastatt - Baurechtsamt - und - Untere Naturschutzbehörde - Hinweise und Anregungen zu den geplanten kleineren Baugebietserweiterungen westlich des Windener Weges vorgebracht. Zu diesen Erweiterungen auf den Grundstücken Flst. - Nr. 11650 und 11675/1 (2 Bauplätze) und auf Grundstück Flst.-Nr. 11526 (1 Bauplatz) hat insbesondere der Naturschutzbeauftragte des Landkreises seine Bedenken hinsichtlich der Eingriffe ins Landschaftsbild geäußert und die geplanten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen als nicht ausreichend bewertet, weshalb er der 2. Planänderung nicht zustimmen kann. Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein hat von der beabsichtigten 2. Planänderung zustimmend Kenntnis genommen und daraufhingewiesen, daß die beiden Plangebietserweiterungen lt. Regionalplan im Grenzbereich zu einem regionalen Grünzug bzw. einer Grünzäsur liegen und deshalb besonderer Wert auf eine sorgfältige Einbindung in die Landschaft zu legen ist.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Karlsruhe hat Bedenken zur Baugebietserweiterung für den Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 11650 und 11675/1 in Verbindung mit möglichen Lärmemissionen durch die Nähe zur Schießsportanlage des Schützenvereins Sinzheim - Altenburg e.V. geäußert und hat angeregt, daß bei Fortführung dieser Planungsabsicht sichergestellt werden sollte, daß die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 eingehalten werden.

Das Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur Bühl hat als Anregung vorgetragen, daß die Erschließung abgeschnittener Grundstücke sichergestellt wird und daß im Bebauungsplan ein Hinweis auf mögliche Emissionen durch den Einsatz von Pflanzenschutzmittel auf den ans Baugebiet grenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken aufgenommen werden sollte.

Von den sonstigen am Verfahren beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden bei der Bürgeranhörung vor allen Dingen Bedenken gegen die geplante neue Erschließungsstraße westlich des Windener Weges vorgebracht, da die Anlieger durch die geplante öffentliche Zufahrt zum Schützenverein eine Zunahme des Verkehrsaufkommens und des Verkehrslärms befürchteten.

Im Nachgang zur Bürgeranhörung haben drei Anlieger aus dem Baugebiet ihre Bedenken und Anregungen noch in schriftlicher Form vorgetragen. Wesentlicher Inhalt waren hierbei die Ablehnung der geplanten Gebietserweiterungen sowie der öffentlichen Erschließungsstraße mit Anbindung der Schießsportanlage und die Ablehnung der Ausweisung eines separaten Baufensters auf dem Grundstück Flst.-Nr. 10998.

Die Gemeinde hat zunächst in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde versucht, die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Belange bei den beiden Baugebietserweiterungen ausreichend zu berücksichtigen. Hierzu fand am 24. August 1995 ein Ortstermin statt, an dem der Naturschutzbeauftragte und ein Vertreter der Arbeitsgruppe Landschafts- und Umweltplanung teilnahmen. Insbesondere ging es um die Frage, ob Biotop nach § 24 a des Landesnaturschutzgesetzes von der Gebietserweiterung betroffen wären. Dies konnte als nicht zutreffend festgestellt werden.

Der Naturschutzbeauftragte hat dann ausdrücklich gefordert, daß bei Aufrechterhaltung der Planungsabsicht der Gemeinde ein qualifizierter Grünordnungsplan aufgestellt werden müsse und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt werden sollte.

Im Hinblick auf den vorhandenen Obstbaumbestand auf den Grundstücken Flst.-Nr. 11650 und 11675/1 würde es der Naturschutzbeauftragte ausdrücklich begrüßen, wenn auf die geplante rückwärtige Bebauung verzichtet und dafür die ursprüngliche Bebauungsvariante 2 vom Juli 1994 realisiert werden würde. Diese Variante 2 sah eine Bebauung im Rahmen der Geltungsbereichsgrenze nach der genehmigten Fassung, bestehend aus einem Einzelhaus und einem Doppelhaus mit Erschließung vom Windener Weg aus, vor.

Bei dem neugebildeten Bauplatzgrundstück auf Flst.-Nr. 11526 sind aus seiner Sicht weitergehende Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücksteilflächen, die außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen erforderlich und durchführbar.

Am 27. September 1995 hat sich der Technische Ausschuß der Gemeinde Sinzheim mit den eingegangenen Bedenken und Anregungen von Bürgeranhörung und vorgezogener Beteiligung der Träger öffentlicher Belange befaßt.

Der Technische Ausschuß hat nach ausführlicher Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen empfohlen, auf die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Belange Rücksicht zu nehmen und auf die Überplanung der beiden Grundstücke Flst.-Nr. 11650 und 11675/1 zu verzichten und stattdessen die Bebauungsvariante 2 (wie geschildert) im weiteren Verfahren zu favorisieren.

Gleichzeitig muß jedoch, so die Planungsabsicht der Gemeinde, eine öffentlich rechtliche Zufahrtsmöglichkeit für das Vereinsgebäude vom Schützenverein planungsrechtlich sichergestellt werden. Da man seitens der Gemeinde in diesen Punkten planungsrechtliche Sicherheit erreichen will und keine gleichgelagerten Fälle aus der Praxis bekannt sind, hat man ferner beschlossen eine Rechtsauskunft über ein Rechtsanwaltsbüro einzuholen.

Am 15. November 1995 hat der Gemeinderat Sinzheim beschlossen, den Empfehlungen des Technischen Ausschusses vom 27. September 1995 zu folgen.

Weiterhin soll für das weitere Planverfahren das Areal des Schützenvereins mit den Grundstücken Flst.-Nr. 11671/1, 11671/2 und 11675 als "Sondergebiet - Schießsportanlage" im Sinne von § 11 Abs. 1 der BauNVO ausgewiesen werden und eine öffentliche Zufahrt vom Windener Weg über Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 11646/2, 11647, 11649/1, 11649/2, 11629/2, 11650, 11675/1 und 11628/1 zur Sicherstellung der Erschließung des Sondergebietes in der Planänderung Berücksichtigung finden.

Aufgrund dieser Änderung wurden die betroffenen Eigentümer bzw. Anlieger zu einer weiteren Besprechung am 27. November 1995 ins Rathaus eingeladen. Die Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 11647 und 11649/2, die gleichzeitig auch benachbarte Anlieger (Hausanwesen Flst.-Nr. 11654) sind, favorisierten hierbei die von der Gemeinde vorgenommenen Änderungen. Die Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 11649/1, 11650 und 11675/1 sprachen sich jedoch ausdrücklich für die Beibehaltung der ursprünglichen Bebauungsvariante 3 mit der Gebietserweiterung aus.

Am 1. Dezember 1995 hat der Eigentümer von Flst.-Nr. 11629/2, 11629 (Wohnhaus) und 11628/1 im Beisein seines Rechtsanwalts Kenntnis von den veränderten Planausweisungen genommen. Zur Ausweisung des SO-Gebietes wird die Notwendigkeit der Planung in Frage gestellt und die Befürchtung einer Wertminderung des Hausanwesens durch zunehmende Immissionsbelastung geäußert. Abschließend könne man sich jedoch noch nicht äußern, da im Einzelnen die Nutzungsmöglichkeiten im SO-Gebiet erst noch durch die Gemeinde bestimmt werden müssen.

Bei einer Besprechung mit dem Landratsamt Rastatt - Baurechtsbehörde -, am 22. Januar 1996 wurde gemeinsam festgestellt, daß mit der Erweiterung des Plangebietes um das Areal des Schützenvereins eine nochmalige Bürgeranhörung sowie schriftliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden muß, weil die Grundzüge der Planung dadurch berührt werden. Weiterhin wurde vom Naturschutzbeauftragten zustimmend bestätigt, daß gegen die Ausweisung des Bauplatzgrundstücks auf Flst.-Nr. 11526 bei Durchführung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Restflächen des Grundstücks) in der mit ihm abgestimmten Art und Weise keine Bedenken mehr bestehen.

Hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten für das Sondergebiet hat der Technische Ausschuß am 7. Februar 1996 ausführlich über ein verträgliches Nebeneinander von Schützenverein und benachbarter Wohnbebauung (reines Wohngebiet) beraten. Dabei sollten insbesondere Festsetzungen zur Nutzung getroffen werden, die dem Verein Entwicklungsmöglichkeiten offen lassen, die jedoch dahingehend eingeschränkt werden, daß die Befürchtungen der Anlieger hinsichtlich Lärmemissionen durch Schießbetrieb, Zu- und Abfahrtsverkehr und Vereinsfeierlichkeiten weitestgehend entkräftet werden können.

Das Schützenhaus besteht seit ca. 1930 und war somit bereits viele Jahre vor Entstehung des Baugebietes "Fuchsberg" am heutigen Standort vorhanden.

Der Schützenverein hat derzeit ca. 170 Mitglieder, von denen ca. 108 als Schützen beim Deutschen Schützenbund gemeldet sind. Die vorhandenen Anlagen sind überaltert, die Kapazitätsgrenzen für den Schießbetrieb sind erreicht. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind dringend erforderlich, um im Wettbewerb mithalten bzw. die Vereinsmitglieder überhaupt beim Verein halten zu können. Versuche, den Schützenverein auszusiedeln sind an der Frage des geeigneten Standortes bzw. an der finanziellen Machbarkeit gescheitert, sodaß eine Weiterentwicklung nur am jetzigen Standort in Frage kommt.

Die Gemeinde hat im Rahmen der Abwägung insbesondere auch die Interessen der Eigentümer des nordöstlich an die zum Schützenhaus führende Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücks Flst.Nr. 11629 (Eheleute Dr. Kelling) eingestellt. Ihr ist in diesem Zusammenhang durchaus bewußt, daß das Oberlandesgericht Karlsruhe in einer zivilrechtlichen Auseinandersetzung mit dem Schützenverein mit Urteil 26.01.1972 - 5 U 21/74 - den Schützenverein verpflichtet hat, durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden, daß Mitglieder, Gäste und Besucher des Vereins mit Kraftfahrzeugen vom Windener Weg den in nordwestliche Richtung abzweigenden, über die Grundstücke Flst.Nr. 11646/2 und 11629/2 verlaufenden Weg benutzen. Die Gemeinde ist sich ferner des Umstandes bewußt, daß sich der Schützenverein Altenburg in einem vor dem Landgericht Baden-Baden geschlossenen Vergleich vom 13.01.1995 - I O 96/70 - gegenüber Herrn Dr. Kelling verpflichtet hat, auf seine Kosten an der Einmündung des vom Windener Weg in Sinzheim in nordwestliche Richtung abzweigenden, über die Grundstücke Flst. Nr. 11646/2 und 11629/2 verlaufenden Weges in den Windener Weg eine Verbotstafel mit folgendem Wortlauf zu errichten:

**"Keine Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zum Schützenhaus.
Schützenhaus Altenburg e.V."**

Der Umstand jedoch, daß die seinerzeit streitbefangene altrechtliche Vereinbarung vom 07.02.1884 dem Schützenverein eine entsprechende Berechtigung zum Befahren dieses Wegegrundstücks nicht zu verleihen vermochte, schließt die der Gemeinde aufgrund der einschlägigen planungsrechtlichen Vorschriften zustehende planerische Gestaltungsmöglichkeit mit Blick auf die Festsetzung einer öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt zu dem Schützenhaus nicht aus. Im Rahmen der Abwägung zwischen den öffentlichen (insbesondere verkehrlichen) Interessen der Gemeinde sowie der privaten Interessen des Schützenvereins einerseits und der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 11629 sowie der sonstigen Anlieger andererseits hat die Gemeinde die folgenden Gesichtspunkte berücksichtigt:

Nicht zuletzt mit Blick auf das Ergebnis der oben dargestellten zivilrechtlichen Auseinandersetzungen sind die Besucher des vom Windener Weg ca. 180 m entfernten Schützenhauses gezwungen, ihre Fahrzeuge im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen abzustellen und dann zu Fuß zum Schützenhaus zu gehen. Durch das Abstellen der Fahrzeuge der Besucher des Schützenhauses im öffentlichen Straßenbereich entstehen im "Windener Weg" häufig kaum noch zumutbare Parkierungs- und Verkehrsverhältnisse mit den damit verbundenen Belästigungen der Anlieger und der Beeinträchtigung und Gefährdung der Verkehrssicherheit. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt zum Schützenhaus bezweckt eine erhebliche Verbesserung der bestehenden desolaten verkehrlichen Situation im Windener Weg und schafft damit zugleich die dringend notwendige verkehrliche Anbindung des Schützenhauses an den öffentlichen Verkehrsraum sowie die rechtliche Grundlage für die Schaffung der dem Schützenhaus funktionell zuzuordnenden Stellplätze. Bei der nach den zwingenden Bebauungsvorschriften zulässigen Nutzung im Sondergebiet mit den dort im einzelnen festgelegten Nutzungseinschränkungen, insbesondere mit Blick auf die Zahl gesellschaftlicher Veranstaltungen, geht die Gemeinde davon aus, daß durch die vorgesehene Zufahrt entlang der Südwestgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 11629 deren Eigentümer und Bewohner auch unter Berücksichtigung des Gebietscharakters (WR) nicht unzumutbaren Immissionsbelastungen ausgesetzt sein werden. Dabei berücksichtigt die Gemeinde, daß die jetzt bestehende, durch das Parken der Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum verursachte Immissionsbelastung zumindest teilweise reduziert wird durch die Stellplatzanlage unmittelbar beim Schützenhaus und die festgesetzte öffentlich-rechtliche Zuwegung. Insgesamt sind im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil - Anlage 3) 25 Stellplätze ausgewiesen.

Die genaue Anzahl erforderlicher Stellplätze bleibt jedoch dem konkreten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die Gemeinde ist sich ferner bewußt, daß die Verwirklichung der planerischen Vorgaben im Bereich des Zufahrtsweges zum Schützenhaus eine (wenn auch geringfügige) Inanspruchnahme des im Eigentum der Familie Dr. Kelling stehenden Grundstücks Flst.-Nr. 11629/2 voraussetzt. Im Mündungsbereich der Zuwegung zum Windener Weg wird eine Fläche von 1,73 qm und im rückwärtigen Grundstücksteil eine Fläche von 6,8 qm benötigt.

Die Gemeinde wird nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der §§ 87 ff BauGB mit der Familie Dr. Kelling eine einvernehmliche Regelung anstreben und einen wertgleichen Flächenaustausch vorschlagen.

Sollte diese Einigung nicht zustandekommen, müßten diese Teilflächen unter Beachtung der Grundsätze der §§ 85 ff BauGB enteignet werden.

Die Gemeinde bezweifelt, daß - unabhängig von diesem Substanzverlust - die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung - wie von der Familie Dr. Kelling behauptet - mit einem Verkehrswertverlust ihres Grundstücks in einer Größenordnung von ca. DM 100.000,00 verbunden wäre.

Für den Fall jedoch, daß tatsächlich mit dieser Maßnahme nach den Entschädigungsgrundsätzen des § 93 BauGB entschädigungspflichtige Vermögensnachteile verbunden wären, wird die Gemeinde unter Beachtung dieser Grundsätze diese Vermögensnachteile entschädigen.

Das leichte Abrücken der geplanten öffentlichen Zufahrt zum Schützenhaus nach Süden soll dem Anlieger Flst.-Nr. 11629 den Erhalt seiner hochgewachsenen Thujenhecke sichern, die ihm einen Sichtschutz bietet.

Die Inanspruchnahme seiner Grundstücksflächen kann durch nahezu flächengleichen Tausch mit einer Teilfläche des Grundstücks-Flst.-Nr. 11646/2 ausgeglichen werden. Insgesamt stellt das Abrücken und der Verzicht auf eine Straßenbreite gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Planänderung eine nicht unerhebliche Verbesserung für das Anwesen dieses Anliegers dar.

Hinsichtlich der befürchteten Lärmemissionen durch den Trainings- und Veranstaltungsbetrieb auf der Schießsportanlage hält die Gemeinde ein Lärmgutachten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für nicht erforderlich.

Im Hinblick auf den Grundsatz der Konfliktbewältigung wird jedoch die Gemeinde im konkreten Baugenehmigungsverfahren vom Schützenverein ein Lärmgutachten fordern, das den Nachweis zu erbringen hat, daß unter Berücksichtigung des Gebietscharakters (WR-Gebiet) unzumutbare Immissionsbelastungen auch bei maximalem Betrieb der Schießanlagen sowie durch Zu- und Abfahrtsverkehr nicht zu erwarten sind.

Da mit der Ausweisung des SO-Gebietes und den damit verbundenen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auch Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind, wurde dem Fachbüro "Arbeitsgruppe Landschaft- und Umweltplanung", Rastatt der Auftrag zur Ausarbeitung eines grünordnerischen Beitrages erteilt.

Damit sollen die möglichen Konflikte durch den Eingriff aufgezeigt und Ausgleichsmaßnahmen im fraglichen Bereich geschaffen werden. Unter diesen neuen Voraussetzungen soll die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger eingeleitet werden.

Im April äußerten die Grundstückseigentümer von Flst.-Nr. 11525 und 11631 ihre Bedenken zu dem neugebildeten Bauplatzgrundstück auf Flst.-Nr. 11526. Neben einer erheblichen Wertminderung für das Anwesen Flst.-Nr. 11631 wurde den Gremien der Gemeinde vorgeworfen, daß mit der Auswei-

sung des Bauplatzgrundstückes Flst.-Nr. 11526 einer einzelnen Person willkürlich Vorteile verschafft werden sollen und die Gemeinde ihre Planungshoheit mißbräuchlich einsetze. Tatsache ist zunächst, daß der Sohn der Grundstückseigentümerin Mitglied des Gemeinderates bis zum Frühjahr 1997 war und daß dieser bereits im Oktober 1994 einen Antrag zur Überprüfung der Bebaubarkeit des fraglichen Grundstücks bei der Gemeinde eingereicht hat.

Gerade unter diesen speziellen Gegebenheiten haben sich die gemeindlichen Gremien ihre Entscheidung zur Ausweisung eines Bauplatzgrundstückes auf Flst.-Nr. 11526 nicht leicht gemacht. Ausschlaggebend waren mehrere Gründe, die nach Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen zur Entscheidung führten.

Zunächst ist der historische Aspekt anzuführen, wonach Teilflächen von Flst.-Nr. 11526 im ursprünglichen Bebauungsplanentwurf von 1963 enthalten waren, ohne die die Bildung des Bauplatzgrundstückes 11631 nicht möglich gewesen wäre. Bei der Abrechnung der Erschließungskosten wurde dann eine anteilige Fläche von 1010 m² von den Grundstücken Flst.-Nr. 11526 (709 m²) und 11525 (301 m²) in die Oberverteilung mit einbezogen. Die Abgrenzung dieser Fläche erfolgte in direkter Verlängerung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie vom Rebackerweg. Dies war ein Gemeinderatsbeschuß vom Januar 1977, der belegt, daß man schon immer die Bebaubarkeit des Grundstücks bis auf Höhe Rebackerweg befürwortete.

Weiterhin hat der Gemeinderat bei der Einleitung des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim, bei dem die Fortschreibung der Siedlungsflächen ansteht, den Grundsatzbeschuß gefaßt, daß zunächst auf Gemarkung Sinzheim alle Bereiche, die für eine Abrundung in Frage kommen und deren Erschließung gesichert ist, vorrangig für eine Bebauung heranzuziehen sind. Damit soll ein schonender Umgang mit dem Landschaftsverbrauch erzielt werden. Auch hierbei hat sich die Einbeziehung der fraglichen Teilfläche herauskristallisiert und die Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern in allen möglichen Abrundungsfällen wurde gewährleistet, sodaß von einer wohlwollenden Einzelfallentscheidung keine Rede sein kann, sondern das öffentliche Interesse klar im Vordergrund steht.

Abschließend war die Frage des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft und die Möglichkeit von Ausgleichsmaßnahmen abzuwägen. In diesem Zusammenhang fanden mehrere Besprechungen und Ortstermine statt, die vom Ergebnis her die Zustimmung sowohl von der Baurechtsbehörde als auch von der Unteren Naturschutzbehörde zur Folge hatten.

Gleichwohl hat die Gemeinde die Anliegen insbesondere vom Anwesen Flst.-Nr. 11631 zum Anlaß genommen und versucht, den ausgewiesenen Gebäudestandort nach Norden zu verschieben. Zur besseren Darstellung der künftigen Bebauung und möglichen Auswirkungen wurde auch dem Wunsch entsprochen ein Lattengerüst zu erstellen.

Aufgrund des veränderten Standortes mußte wiederum die Baurechtsbehörde und die Untere Naturschutzbehörde beteiligt werden, die sich jedoch ablehnend zur Verschiebung und Drehung des Gebäudekörpers äußerten, da der Eingriff ins Landschaftsbild zu erheblich wäre.

Der Technische Ausschuß hat dann am 26. Juni 1996 unter Abwägung aller Gesichtspunkte empfohlen, auf die ursprüngliche Gebäudestandortausweisung zurückzugehen, aber dafür die mögliche Höhenentwicklung einzuschränken. Es sollte untersucht werden ob sich das Gebäude derart realisieren ließe, daß man die maximale Firshöhe zwischen den bestehenden Firshöhen der Anwesen Flst.-Nr. 11631 und 10998 einordne, erforderlichenfalls sollte auf das Untergeschoß als Vollgeschoß verzichtet werden, damit die Belichtung vom Anwesen Flst.-Nr. 11631 möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Die Untersuchungen wurden durchgeführt und im Januar 1997 sowohl mit den Fachbehörden als auch mit der Eigentümerin von Flst.-Nr. 11631 ausführlich erörtert. Aus dieser Diskussion heraus hat man seitens der Gemeinde noch in einem weiteren Punkt auf die Belange der Anliegerin Rücksicht genommen. Der ursprüngliche Garagenstandort an der Grenze wurde zurückgenommen und mit einem Abstand von ca. 3,50 m direkt ans Baufenster angrenzend ausgewiesen. Entlang der Grundstücksgrenze zu Flst.-Nr. 11631 ist somit nur noch ein Stellplatz unmittelbar vom Windener Weg her möglich.

Die Restfläche ist durch die Ausweisung als sogenannte "private Grünfläche" einer Bebauung entzogen. Die ursprüngliche Bebauung mit einem Vollgeschoß und einem Untergeschoß als Vollgeschoß wurde auf nunmehr eingeschossige Bauweise bei detailliert festgesetzten maximalen Höhenentwicklungsmöglichkeiten reduziert.

Damit verbunden wird ebenfalls eine weitergehende Beschränkung der Anzahl der Wohnungen vorgenommen. So sind bei diesem Bauvorhaben max. 2 Wohnungen zulässig, gegenüber vier zulässigen Wohnungen bei den sonstigen Einzelhäusern im Baugebiet.

Auf dieser Grundlage hat der Technische Ausschuß in seiner Sitzung am 29. Januar 1997 die Billigung des Entwurfs an den Gemeinderat für die Sitzung am 26. März 1997 empfohlen.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 26.03.1997 den Änderungsbeschluß zur Erweiterung des Planungsgebietes gefaßt, dem vorliegenden Planänderungsentwurf zugestimmt und beschlossen, erneut eine Bürgeranhörung gem. § 3 BauGB und eine schriftliche Beteiligung der maßgebenden Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum frühestmöglichen Zeitpunkt durchzuführen.

Die Bürgeranhörung fand am 10. April 1997 statt. Die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum April / Mai 1997 durchgeführt.

Zu den bei der Bürgeranhörung vorgetragenen Bedenken und Anregungen konnte den Bürgern die bisher aus der Abwägung hervorgegangenen Beschlüsse des Gemeinderates dargelegt werden, da die Sachverhalte bereits aus der Bürgeranhörung vom 26. Juli 1995 bzw. aus nachfolgenden Schriftsätzen und Besprechungen bekannt waren.

Als neuer Sachverhalt wurde jedoch die Problematik der Zufahrtsmöglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu den ans Schützenvereinsgelände angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken vorgetragen.

Die Gemeinde hat daraufhin diese Problematik sowohl mit Vertretern des Schützenvereins als auch mit der Baurechtsbehörde beim Landratsamt Rastatt erörtert. Dabei konnte festgestellt werden, daß die betroffenen Grundstücke Flst.-Nr. 11672/1, 11672/2, 11673 und 11677 über ein grundbuchrechtlich abgesichertes Wegerecht für einen fußläufigen Pfad von der Bergstraße her öffentlichen Zugang haben. Zusätzliche Wegerechte sind daher nicht notwendig.

Die weiteren Grundstücke im fraglichen Bereich haben allerdings keine Zuwegung. Der Schützenverein hat jedoch zugesichert, daß man bereit sei, mit den betroffenen Grundstückseigentümern privat-rechtlich Verträge zu schließen, die als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen werden können.

Eine gegenseitige Rücksichtnahme ist hier selbstverständlich erforderlich.

Planungsrechtlich kann jedoch auf die Ausweisung von Wegerechten verzichtet werden, da man die Zuwegungsmöglichkeiten privat-rechtlich absichern kann.

Im Nachgang zur Bürgeranhörung haben 8 betroffene Bürgerinnen und Bürger von der angebotenen Möglichkeit einer ergänzenden schriftlichen Eingabe ihrer Bedenken und Anregungen Gebrauch gemacht.

Diese Eingaben wurden im weiteren Verfahrensablauf vor der Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung dem Gemeinderat vorgetragen und in die Abwägung miteinbezogen.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange hat das Amt für Landwirtschaft und Bodenkultur, Bühl gegen den Umfang und das Ausmaß der Ausgleichsmaßnahmen nach dem Beitrag "Grünordnung" zum Sondergebiet Schießsportanlage" erhebliche Bedenken dahingehend geäußert, daß die Ausgleichsmaßnahmen überkompensiert wären und dafür zuviel landwirtschaftliche Fläche herangezogen wird.

Der Gemeinderat hat sich dann dafür ausgesprochen, die Bedenken des Amts für Landwirtschaft und Bodenkultur zu berücksichtigen und hat den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen nach ausführlicher Abwägung so zurückgenommen, daß außerhalb des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan liegende und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nicht mehr beansprucht werden.

Weiterhin wurde beschlossen, die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in den Bebauungsplan zu integrieren (Anlage 3 und Anlage 9), um sie planungsrechtlich verbindlich abzusichern.

Der Gemeinderat hat den 2. Planänderungsentwurf in der nun vorliegenden Fassung am 11. Juli 1997 in öffentlicher Sitzung mehrheitlich ohne Gegenstimmen, bei 3 Enthaltungen, zur öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Mit Rücksicht auf die Urlaubszeit wurde die Offenlage des Planänderungsentwurfes auf 08. September 1997 bis einschließlich 08. Oktober 1997 festgesetzt. Während der Offenlage sind 2 schriftliche Eingaben von privaten Grundstückseigentümern eingegangen. Außerdem sind von den Trägern öffentlicher Belange 5 Stellungnahmen abgegeben worden.

Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beinhalten keinerlei Bedenken gegen den Inhalt des Planänderungsentwurfes. Insbesondere wurde bestätigt, daß die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes als ausreichend angesehen werden.

Bei den privaten Einwendungen handelte es sich zunächst um eine gemeinsame Eingabe von 16 Personen, die anwaltlich durch das Rechtsanwaltsbüro Tank-Weiss-Feber, Karlsruhe, vertreten wurden.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen richteten sich im Wesentlichen gegen die Ausweisung des Sondergebietes "Schießsportanlage" im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes "Fuchsberg". Insbesondere wurden Bedenken gegen die Erweiterungsmöglichkeiten der Schießsportanlage sowie die damit verbundene Zunahme von Lärmbelastungen durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr, verursacht von Mitgliedern, Gastvereinen oder sonstigen Besuchern, angeführt.

Da viele Fakten im Schreiben vom 02. Oktober 1997 des Anwaltsbüros Tank - Weiss - Feber, Karlsruhe bereits durch deren Mandanten vorab im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung mündlich oder schriftlich vorgetragen wurden, waren sie bereits bei den anschließenden Beschlußfassungen zu den einzelnen Verfahrensschritten in die Abwägung durch den Gemeinderat einbezogen.

Soweit jedoch neue Fakten und Ergänzungen zu den bisherigen bekannten Fakten vorgetragen wurden, wurden diese auf mögliche Konfliktsituationen hin untersucht bzw. sachgerecht geprüft. So wurde der Inhalt dieser Sammeleingabe im Wesentlichen in sechs Themengebiete gegliedert und als Abwägungsmaterial in die Beschlußfassung miteinbezogen. Die Themen und das Abwägungsmaterial sind nachfolgend angeführt.

1. Koexistenz von Sondergebiet "Schießsportanlage" und benachbartem "Reinen Wohngebiet"

Als der Gemeinderat Sinzheim am 2. März 1994 die Einleitung des 2. Planänderungsverfahrens für den Bebauungsplan "Fuchsberg" beschloß, war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentlich-rechtliche Verkehrsanbindung des Schützenvereinsgeländes an den Windener Weg einer der Hauptgründe für diese Bebauungsplanänderung. Der Gemeinderat hatte sich zum Ziel gesetzt, die Existenz des seit 1930 auf der "Altenburg" ansässigen Schützenvereins Altenburg e.V. zu sichern und eine sinnvolle, wenn auch gemäßigte bauliche Entwicklung für die Zukunft am jetzigen Standort zu ermöglichen. Die Entwicklung sollte in hohem Maße unter Rücksichtnahme auf das benachbarte "Reine Wohngebiet" in bestimmten Grenzen bzw. Nutzungsmöglichkeiten erfolgen. Gemäß der Ausweisung im Bebauungsplan beschränken sich die oberirdischen, baulichen Erweiterungsmöglichkeiten bei der bestehenden Luftgewehrhalle auf eine zusätzliche

Grundfläche von ca. 5,00 x 9,50 m. (Die derzeitige Halle hat eine Grundfläche von ca. 20,00 x 9,50 m). Die Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich des alten Schützenhauses (Gebäude von 1930), der Küche und im Sanitärbereich weisen eine zusätzliche Grundfläche von ca. 4,00 x 11,30 m (bisheriger Bestand ca. 7,00 x 11,30 m) auf. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Höhenentwicklung) sind diese Erweiterungsmöglichkeiten an den "Bestand" gebunden. In § 2 - "Gestaltung der Bauten" zum Teil C - "Örtliche Bauvorschriften" zum Bebauungsplan "Fuchsberg" sind deshalb im Absatz 2.6 verbindliche Festsetzungen für das Sondergebiet - "Schießsportanlage" getroffen, wonach die Erdgeschoßrohfußboden-, Trauf- und Firsthöhe die Höhenverhältnisse der bestehenden Anlage nicht überschreiten dürfen.

Obwohl für den westlichen Anlagenteil (Gebäude von 1930) im Dachgeschoß eine Betriebswohnung mit max. 60 m² für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig ist, wird dennoch die Einhaltung der bestehenden Firsthöhe gewährleistet. Lediglich bei der maximal zulässigen Traufhöhe darf die derzeitige Höhe um ca. 30 cm überschritten werden.

Die wesentlichen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten bestehen in der Ausweisung der unterirdischen Sportanlagen wie Gewehr- bzw. Pistolenschießstand, die als geschlossene Schießstände jedoch keine genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) darstellen.

Aus Rücksichtnahme auf die Anwohner im Windener Weg wurde auch eine Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebietes "Schießsportanlage" festgesetzt. Die Zahl der gesellschaftlichen Veranstaltungen wird auf 10 Stück jährlich begrenzt. Es ist ein Clubheim mit maximal 50 Sitzplätzen zulässig. Eine der Öffentlichkeit zugängliche Schank- und Speisewirtschaft im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist nicht zulässig. Weiterhin ist die Anlage von Stellplätzen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Auf Grundstück Flst.-Nr. 11675 sind insgesamt 25 Stellplätze ausgewiesen.

Wenn nun das Rechtsanwaltsbüro schreibt, daß die geplante Erweiterung deutlich über die derzeitige Art der Nutzung hinausgeht, dann kann damit angesichts der Nutzungsbeschränkungen eigentlich nur der Sportbetrieb gemeint sein, denn der Betrieb des Clubheims und die gesellschaftlichen Veranstaltungen stellen lediglich eine Festschreibung der derzeitigen Nutzung dar.

Die Erweiterung im sportlichen Bereich ist jedoch für den Fortbestand eines Schützenvereines aus heutiger Sicht "lebensnotwendig".

Um den heutigen Anforderungen des Schießsportes gerecht zu werden und die schon begonnene Abwanderung von aktiven Schützen zu anderen Vereinen zu stoppen, ist die Einrichtung eines 50 m - Kleinkaliber-Standes (KK-Stand) und eines Pistolenstandes dringend notwendig. Zum Vergleich sei angeführt, daß von 17 Schützenvereinen im Schützenkreis Bühl insgesamt 14 Vereine einen eigenen KK-Stand zur Verfügung haben.

Die von den Anliegern im Zusammenhang mit der Erweiterung und dem Betrieb der Schießsportanlage befürchtete Zunahme der Immissionsbelastungen ist bei geschlossenen Schießanlagen, soweit es den Schießbetrieb angeht, unbegründet.

Aufgrund der anzuwendenden "Schießstand-Richtlinien" sind beim Bau von Schießanlagen Wände, Fenster, Türen sowie Dächer so auszubilden, daß diese Anlagen keine Lärmbelastungen nach Außen verursachen. Lüftungsanlagen sind mit Schalldämpfern zu versehen.

2. Forderung zur Einholung eines Gutachtens über die zusätzliche Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr.

Das Rechtsanwaltsbüro weist daraufhin, daß im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens vom Schützenverein nicht nur ein Gutachten über die Immissionsbelastungen der Schießanlage gefordert werden sollte, sondern auch die Immissionsbelastungen aus dem an- und abfahrenden Verkehr zum Sondergebiet "Schießsportanlage" Berücksichtigung in einem Lärmgutachten finden sollen.

Das Rechtsanwaltsbüro geht angesichts der ca. 170 Mitglieder des Schützenvereins und möglichen Besuchern bzw. Gastvereinen davon aus, daß es zu enormen Lärmbelastungen kommen wird, die für das angrenzende "Reine Wohngebiet" unzumutbar sind.

Der Gesetzgeber hat in der achtzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagen Lärmschutzverordnung - 18. BImSchV) in § 2 Immissionsrichtwerte für den Betrieb von Sportanlagen, die keine Genehmigung im Sinne von § 4 BImSchG bedürfen, aufgestellt. Im § 1 Anwendungsbereich ist in Abs. 3 geregelt, daß auch die Zeiten des An- und Abfahrtsverkehrs sowie des Zu- und Abgangs unter die Richtwerte dieser Verordnung fallen. Somit ist klar geregelt, daß auch die Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr in einem Gutachten Berücksichtigung finden muß.

Um den Anwohnern und ihren Anliegen bereits im Vorfeld (im Planungsstadium) weitestgehend Rechnung zu tragen, wurde zwischenzeitlich ein sogenannter "Städtebaulicher Vertrag" gemäß § 11 BauGB zwischen dem Schützenverein "Altenburg" e.V. und der Gemeinde Sinzheim mit folgendem Vertragsinhalt abgeschlossen:

§ 1

Unter Bezug auf die gutachterliche Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes vom 18.04.1997 und des Landratsamtes Rastatt vom 07.05.1997 verpflichtet sich der Schützenverein Altenburg e.V. auf Verlangen der Gemeinde ein Lärmgutachten durch einen vereidigten Sachverständigen sowohl für die geplante Erweiterung der Schießsportanlage als auch für den Zu- und Abfahrtsverkehr ab Windener Weg in Auftrag zu geben.

§ 2

Die Vorlage des Lärmgutachtens hat spätestens zum Zeitpunkt des eingeleiteten Baugenehmigungsverfahrens für die Erweiterung der Schießsportanlage bzw. vor Ausführung der Erschließungsarbeiten für die im Bebauungsplan ausgewiesene Zufahrtsstraße zum Areal des Schützenvereins zu erfolgen.

§ 3

Soweit das Lärmgutachten aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen für bebaute Anwesen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes "Fuchsberg" erforderlich macht, sind die Kosten vom Schützenverein Altenburg e.V. zu tragen.

Eine Freigabe der Zufahrtsstraße für den Verkehr kann erst erfolgen, wenn die aus dem Lärmgutachten sich ergebenden Auflagen von Seiten des Schützenvereins Altenburg e.V. erfüllt worden sind.

Weiterhin hat der Gesetzgeber im Zuge der 18. BImSchV dem Betreiber der Sportanlage unter § 3 - Maßnahmen auferlegt wonach gemäß Abs. 4 - "An- und Abfahrtswege und Parkplätze durch Maßnahmen betrieblicher und organisatorischer Art so zu gestalten sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Nach eigener Einschätzung des Schützenvereins werden nach Erweiterung mit 50 m - KK-Stand und Pistolenstand an den Trainingsabenden (Mittwoch und Freitag) maximal 10 Fahrzeuge von aktiven Schützen das Schützenvereinsgelände über dem Windener Weg ansteuern und auf den Stellplätzen beim Schützenhaus parken.

Sofern auch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für die Zufahrt zu Grunde zulegen ist, wird die gesamte Thematik in dem zu erstellenden Lärmgutachten berücksichtigt. Wobei anzufügen ist, daß die Richtwerte der 18. BImSchV niedriger angesetzt sind als die der 16. BImSchV.

3. Alternativer Standort

Das Rechtsanwaltsbüro empfiehlt zur Beseitigung der Konfliktsituation alternative Standorte für den Schützenverein gemäß den Vorschlägen von zwei vertretenen Mandanten in die Überlegungen mit einzubeziehen.

In der Vergangenheit hat man seitens der Verwaltung und in Abstimmung mit dem Schützenverein bereits konkrete Alternativstandorte untersucht, um eine Aussiedlung aus dem Bereich "Altenburg" zu ermöglichen.

Der eine Standort betraf das Gelände beim Kartunger Sportplatz. Hier wurden Ortstermine mit betroffenen Fachbehörden wie Forst- und Naturschutzbehörde durchgeführt an deren Veto jedoch das Vorhaben scheiterte. Dies traf auch für den möglichen zweiten Standort im Gewann "Steinweg" östlich der B 3 in Richtung Winden zu. Für die nun von den Mandanten vorgeschlagenen Alternativ-Standorte wurde eine Überprüfung vorgenommen.

In beiden Fällen sind die Mandanten jeweils Grundstückseigentümer, sodaß der Grunderwerb keine Probleme bereiten dürfte.

Beim ersten Standort handelt es sich um das Grundstück Flst.-Nr. 17761 im Gewerbegebiet "Am Markbach". Es ist erschlossen und baureif. Das Grundstück scheidet jedoch als Alternative aus, da ein 50 m - KK-Stand infolge mangelnder Grundstückstiefe nicht realisierbar ist.

Beim zweiten Standort handelt es sich um das Grundstück Buchtunger Straße 115 (Hofgut Buchung), das Grundstück liegt im Außenbereich und ist voll erschlossen. Der Grundstückszuschnitt wäre für eine Schießsportanlage geeignet.

Da die technischen Voraussetzungen beim zweiten Standort erfüllt sind, hat sich die Verwaltung bemüht, die wirtschaftliche Durchführbarkeit an diesem Alternativstandort zu prüfen. Nach Auskunft vom Rechtsanwaltsbüro beträgt der Verkaufspreis 800.000,00 DM.

Nach Einschätzung des Freien Architekten und Schießstandsachverständigen, Karl Leo Knopf, Sinzheim (im Auftrag des Schützenvereins) wären am neuen Standort zur Errichtung einer Schießsportanlage (wie auf der Altenburg vorhanden) mit der geplanten Erweiterung 50 m - KK-Stand und Pistolensstand Investitionen in einer Größenordnung von ca. 1.300.000,00 DM erforderlich. Der Wert des vorhandenen Gebäudes auf der "Altenburg" wird mit ca. 780.000,00 DM beziffert. Ob dieser Preis bei einem evtl. Verkauf erzielt werden könnte ist allerdings äußerst fraglich, da das Gelände im Außenbereich liegt und für eine Wohnbebauung nicht in Frage kommt.

Angesichts der enormen Investitionskosten scheidet dieser Alternativstandort aus, sodaß dem Verein letztlich aus finanziellen Gründen nur eine Entwicklungsmöglichkeit am Standort auf der "Altenburg" verbleibt. Die Kosten für die Schaffung des 50 m - KK- Standes werden nach Abzug von Eigenleistungen auf ca. 300.000,00 DM geschätzt, die für den Verein die Grenze des finanziell Belastbaren darstellen.

4. Wertminderung Grundstück Flst.-Nr. 11636

Es wird herausgestellt, daß durch die Schaffung der Zufahrt und die Erweiterung der Schießsportanlage zwangsläufig eine Wertminderung sämtlicher Wohngrundstücke im Baugebiet erfolgt.

Für das Grundstück Flst.-Nr. 11636 liegt eine Schätzung vor, die von einer Wertminderung um nahezu 200.000,00 DM ausgeht.

Die Verwaltung hat beim Rechtsanwaltsbüro um Vorlage der Wertminderungsschätzung gebeten.

Daraufhin hat das Rechtsanwaltsbüro mitgeteilt, daß die Angaben auf eine eingeholte sachverständige Auskunft zurückgehen. Ein schriftliches Wertgutachten liegt nicht vor.

Der Gemeinderat Sinzheim geht davon aus, daß unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben keine Wertminderungen aufgrund der 2. Planänderung entstehen.

5. Inanspruchnahme von Grundstücksteilflächen der Grundstücke 11647, 11649/1 und 11649/2 für eine Erschließungsstraße

Die Eigentümer der Grundstücke Flst.-Nr. 11647, 11649/1 und 11649/2 (innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vom Bebauungsplan "Fuchsberg") sind nicht bereit, Teilflächen zur Herstellung der geplanten Erschließungsstraße als Zufahrt für den Schützenverein abzutreten. Aus Gründen der Gleichbehandlung wird vom Eigentümer von Flst.-Nr. 11649/1 daraufhingewiesen, daß zumindest eine Inanspruchnahme zu gleichen Teilen (Breite) mit Flst.-Nr. 11646/2 (Weggrundstück) erfolgen sollte, wenn die Zufahrt an dieser Stelle errichtet wird.

An der Ausweisung der öffentlichen Erschließungsstraße als Zufahrt zum Schießsportgelände des Schützenvereins "Altenburg e.V." wird festgehalten.

Bei der Festlegung der Trasse hat sich der Gemeinderat Sinzheim bewußt für ein Abrücken und eine Verringerung der Ausbaubreite gegenüber der bisher genehmigten Planfassung entschieden, damit die bestehende Thujenhecke vom Anwesen Dr. Kelling als Sichtschutz erhalten werden kann.

Die drei fraglichen Grundstücke sind noch unbebaut und müssen in dem bereits eingeleiteten Baulandumlegungsverfahren entsprechend der Vorgabe der 2. Planänderung als Bauplatzgrundstücke neu gebildet werden.

6. Vollzug des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Planänderung für die Belange des Schützenvereins vollkommen ausreichend.

Bei Vollzug des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Planänderung von 1985 mit dem Ausbau der Stichstraße bis ans westliche Grundstücksende von Flst.-Nr. 11629 wäre eine öffentlich-rechtliche Zufahrt zum Schützenvereinsgelände Flst.-Nr. 11675 noch nicht vorhanden gewesen.

Eine Trassenverlängerung der Straße über die Grundstücke Flst.-Nr. 11650, 11675/1 bzw. 11622 bis 11628/1 war planungsrechtlich mit dieser Fassung nicht abgesichert.

Eine planungsrechtliche Absicherung der Zufahrt ist somit nur auf dem Wege der nun vorliegenden 2. Planänderung möglich.

Als weitere Eingabe ist ein Schreiben von Frau Anneliese Volk fristgemäß eingegangen (siehe Bedenken und Anregungen).

Als Eigentümerin von Grundstück Flst.-Nr. 11650 und Miteigentümerin (zur Hälfte) von Grundstück Flst.-Nr. 11675/1 erhebt Frau Volk Einspruch gegen die vorliegende 2. Planänderung in der Fassung der Offenlagefertigung.

Sie ist nicht damit einverstanden, daß sie Grundstücksteilflächen für die geplante Erschließungsstraße abtreten soll, nachdem ihre Grundstücke nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen wie dies beim 1. Vorentwurf noch der Fall war.

Der Gemeinderat Sinzheim hat am 22. Juni 1995 den 1. Vorentwurf zur 2. Planänderung gebilligt. Dieser Vorentwurf hatte für den Bereich der beiden Grundstücke von Frau Volk eine Wohnbebauung vorgesehen. Bei dem anschließend durchgeführten Planverfahrensschritt "Vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange" hat der Naturschutzbeauftragte des Landkreises Rastatt erhebliche Bedenken gegen die beabsichtigte Bebauung vorgetragen (Stellungnahme vom 10.08.1995). Der Eingriff in Natur- und Landschaft wäre sehr stark. Insbesondere wird der Verlust von 10 Bäumen, darunter besonders prägende Kirschbäume im besten Alter und die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung in der Stellungnahme aufgeführt.

Der Gemeinderat Sinzheim hat dann in öffentlicher Sitzung am 15. November 1995 nach ausführlicher Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen beschlossen, auf die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Belange Rücksicht zu nehmen und auf die Überplanung der Grundstücke Flst.-Nr. 11650 und 11675/1 mit zwei Einzelhäusern zu verzichten. Um jedoch die öffentlich rechtliche Zufahrtmöglichkeit zum Schützenvereinsgelände planungsrechtlich sicher zu stellen wird gleichzeitig an der Ausweisung der Verkehrsflächen an den nördlichen Grundstücksgrenzen festgehalten.

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hatten sich auch die Eigentümer von Flst.-Nr. 11654, 11647 und 11649/2 gegen die Erweiterung des Plangebietes um die Grundstücke Flst.-Nr. 11650 und 11675/1 ausgesprochen, sodaß neben den öffentlichen Belangen auch private Belange bei der Entscheidung durch den Gemeinderat zu berücksichtigen waren.

Der Gemeinderat Sinzheim hat in der öffentlichen Sitzung über die Beratung und Beschlußfassung zu den, während der öffentlichen Auslegung, eingegangenen Bedenken und Anregungen nochmals alle bisher vorgetragenen Bedenken und Anregungen in die Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen untereinander und gegeneinander einbezogen bevor er den Bebauungsplan am 17. Dezember 1997 als Satzung beschloß.

Die Beschlußfassung durch den Gemeinderat fiel zu beiden Eingaben sehr eindeutig aus. Mit 22 Stimmen, bei 2 Enthaltungen, jedoch ohne Gegenstimmen, entschied sich der Gemeinderat für die 2. Planänderung in der Fassung vom 17. Dezember 1997.

III. Gegenstand der 2. Planänderung

- 1. Änderungen bei der Ausweisung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Ausweisung von Baulinien, Baugrenzen, der überbaubaren Fläche und der Grenzabstandsflächen.**
- 1.1 Aufhebung der Baulinien und Umwandlung in Baugrenzen bei den Grundstücken Flst.Nr. 11654, 11629, 11639/1, 11636, 11631, 10998, 15120, 15131, 11014, 11008, 11009, 11012, 11011, 11051 und 11066/2.
- 1.2 Veränderung der ausgewiesenen überbaubaren Fläche durch Aufteilung in zwei Baufenster auf dem gleichen Grundstück bei Flst.Nr. 10998 und 11049.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht bei Flst.Nr. 10998 eine mögliche Baulänge von 25 m und bei Flst.Nr. 11049 sogar von 42 m vor. Aus städtebaulicher Sicht sind auf den jeweiligen Grundstücken zwei getrennt freistehende Gebäudeeinheiten wünschenswerter als ein massiver Gebäudekomplex in der fraglichen Länge.

Weiterhin wird die nordöstliche Baugrenze von Flst. Nr. 15123 mit 4 m Abstand zu Flst.Nr. 15122 hin verändert ausgewiesen.

- 1.3 Erweiterung der überbaubaren Fläche bei Grundstücken, für die bisher die nach der GRZ (Grundflächenzahl) mögliche überbaubare Fläche, bei der Ausweisung im Bebauungsplan unterschritten wurde. Grundstücke Flst. Nr. 15127, 15128, 15129, 15130 und 11066/3.
 - 1.4 Veränderung der Baugrenzen und der Grenzabstandsflächen infolge aktualisierter und exakterer amtlicher Flurkarten oder bedingt durch Rücksichtnahme auf vorhandene Baukörper. Grundstücke Flst. Nr. 11654, 11631, 15131, 11014, 11008, 11009, 11012, 11011, 15119, 15112, 15113, 15122, 15123, 15124, 15125, 15126, 11049, 11053, 11058, 11051, 11066/2, 11066/3 und 11066/4.
 - 1.5 Bei Grundstück Flst. Nr. 11031 wird die bisher mit 0,4 ausgewiesene Grundflächenzahl auf 0,3 reduziert. Die überbaubare Fläche läßt dennoch die Möglichkeiten entsprechend der Ausweisung nach der bisherigen Planfassung der 1. Planänderung zu.
 - 1.6 Ausweisung eines Einzel- und Doppelhauses auf den Grundstücken Flst.-Nr. 11647, 11649/1 und 11649/2. Im rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 1. Planänderung war im fraglichen Bereich ein Baugrundstück mit einem Baufenster ausgewiesen. Vom Maß der baulichen Nutzung her wäre sowohl ein Einzelhaus als auch ein Doppelhaus möglich gewesen. Die Baulandumlegung mit den beiden beteiligten Grundstückseigentümern konnte infolge ergangener Widersprüche nie vollzogen werden. Mit der nun vorgesehenen Bebauung erscheint eine gerechte Umlegung unter Berücksichtigung der jeweiligen Zuteilungsansprüche möglich.
- 2. Änderungen bei der Gebietsabgrenzung für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.**
- 2.1 Erweiterung des Plangebietes nordwestlich des Windener Weges bis auf Höhe des Rebackerweges. Die Ausweisung eines weiteren Baugrundstückes mit einer Größe von ca. 5,0 ar (zuzügl. ca. 1,2 ar Geh- und Fahrrecht für landwirtschaftliche Fahrzeuge) auf dem landwirtschaftlichen Grundstück Flst.Nr. 11526 stellt eine natürliche Abrundung der Wohnbaufläche dar. Die Erschließung ist gesichert, da bereits alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Windener Weg verlegt wurden.
 - 2.2 Ausweisung "Sondergebiet-Schießsportanlage" zur Unterbringung der Anlagen des Schützenvereins "Altenburg-Sinzheim e.V." auf den Grundstücken Flst.-Nr. 11671/1, 11671/2 und 11675 in Verbindung mit der Ausweisung einer öffentlichen Zufahrtsstraße über die Grundstücke Flst.-Nr. 11646/2, 11647, 11649/1, 11649/2, 11629/2, 11628/1, 11650 und 11675/1 zur Sicherstellung der Erschließung für das Sondergebiet.
- 3. Veränderungen bei der Ausweisung der Zweckbestimmung von Erschließungsstraßen**
- 3.1 Die öffentlichen Erschließungsstraßen "Windener Weg", "Rebackerweg", "Im Fuchsberg", "Höfelweg" werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Dadurch soll mehr Verkehrssicherheit sowie eine Verbesserung der Wohnqualität in dem als "Reines Wohngebiet" ausgewiesenen Baugebiet erzielt werden.

Die Verkehrsanordnung mit der Aufstellung der Beschilderung als "Zone 30" - Bereich ist bereits erfolgt.

4. Überarbeitung der schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

- 4.1 Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen. Das Baugebiet "Fuchsberg" ist zu ca. 80% der ausgewiesenen Baufenster bebaut. Von den Baugrundstücksgrößen und den Gebäuden ausgehend handelt es sich um ein ruhiggelegenes großzügiges Villengebiet. Von der Wohnungsbelegung her überwiegen die Gebäude mit ein bzw. zwei Wohnungen. Eine Überprüfung hat ergeben, daß in keinem der bestehenden Gebäude mehr als vier Wohneinheiten enthalten sind.

Um den städtebaulichen Charakter dieser homogenen und aufgelockerten "Villenbebauung" auch weiterhin zu gewährleisten und um keine größere städtebauliche "Unruhe durch Mehrfamilienhäuser in das Gebiet hineinzutragen, wird die zulässige Anzahl der Wohnungen bei Einzelgebäuden auf 4 und bei Doppelhaushälften auf 2 begrenzt.
Hinzu käme noch die Problematik wegen der bereits ausgelasteten Verkehrsanlagen innerhalb des Baugebietes.

- 4.2 Verschiedene Änderungspunkte hinsichtlich Gesetzesnovellierungen oder als Folge der unter Punkt 1 bis 3 aufgeführten Planänderungen.

IV. Eingriffe und Auswirkungen durch die 2. Planänderung auf die Natur- und Landschaft.

1. Bis auf die unter Ziffer III, Abs. 2 angeführten Erweiterungen des Plangebietes lassen die sonstigen Planänderungen keine Eingriffe in Natur- und Landschaft erwarten.

2. Die Plangebietserweiterungen westlich des Windener Weges stellen einen Eingriff in die Natur- und Landschaft dar und sind deshalb auszugleichen bzw. zu minimieren.

- 2.1 Bei der Ausweisung des Einzelhausbauplatzgrundstücks auf Flst.Nr. 11526 wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche der Wohnbebauung zugeführt. Dieser Teilbereich ist frei von Sträuchern und Bäumen, befindet sich jedoch in exponierter Lage mit Sicht über den Hauptort.

Durch die Ausweisung von privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher wird dieses ca. 5,00 ar große Grundstück in die Umgebung eingebunden und ein homogener Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Der wesentliche Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird auf den verbleibenden Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgenommen und mittels Baulast zum Zeitpunkt der Durchführung des Bauvorhabens (schriftliche Verpflichtungserklärung liegt vor) abgesichert, sodaß die Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet sind.

Auf einer Fläche von ca. 10 ar wird eine **Streuobstwiese** auf dem westlichen Grundstücksteil mit einheimischen Hochstammobstbäumen angelegt.

Es werden nur Sorten entsprechend der Pflanzliste § 6 Abs. 4 der schriftlichen Festsetzungen verwendet. Weiterhin wird dieser Teilbereich durch Umwandlung von Ackerland in Grünland einer extensiven Nutzung zugeführt.

- Siehe § 6.4 der schriftlichen Festsetzungen (Teil C) und Bebauungsplan Anlage 3 -

- 2.2 Die durch die Ausweisung "Sondergebiet-Schießsportanlage" zu erwartenden Eingriffe in die Natur- und Landschaft wurden wie bereits erwähnt durch einen Grünordnungsplan untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden nach Abwägung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der erstellte Grünordnungsplan ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Er stellt jedoch ein wesentliches Kriterium für die Abwägung bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar. Er wird als Anlage den Verfahrensakten beigelegt.

Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auch hinsichtlich der erforderlichen Pflegemaßnahmen für die Zukunft gesichert.

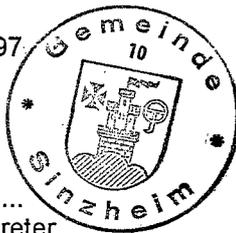
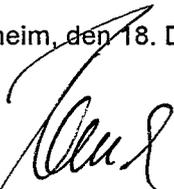
- Siehe § 7.1 der schriftlichen Festsetzungen (Teil C) und Bebauungsplan Anlage 3 -

3. Bei den Eingriffen nach Ziffer IV, Abs. 2 werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan ist Voraussetzung und Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung, Enteignung, Erschließung und die Ausübung des allgemeinen gemeindlichen Vorkaufsrechtes, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes noch erforderlich werden.

Sinzheim, den 18. Dezember 1997



G. Rauch, Bürgermeisterstellvertreter



Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur
Stadtplaner

