

LANDKREIS : RASTATT

GEMEINDE : SINZHEIM

GEMARKUNG : SINZHEIM

**Begründung zum Bebauungsplan
"Im Südlichen Niederfeld"
in Sinzheim
Teilbereich A**

gem. § 13a BauGB

Stand: 20.07.2017

Bebauungsplan Nr.

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Regionalplan Mittlerer Oberrhein.....	3
2.2	Flächennutzungsplan VG Sinzheim-Hügelsheim.....	5
2.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
3.	Beschreibung des Plangebietes	6
3.1	Städtebauliche Situation.....	6
3.2	Verkehrliche Situation.....	6
4.	Anlass und Planungsziele	6
4.1	Anlass der Planung.....	6
4.2	Ziele und Zweck der Planung.....	6
5.	Inhalte der Planung	7
5.0	Flächenbilanz.....	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.2	Bauweise.....	8
5.3	Stellung der baulichen Anlage.....	8
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.5	Nebenanlagen.....	9
5.6	Verkehrsflächen.....	9
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von, Boden, Natur und Landschaft.....	9
5.8	Baumpflanzungen.....	9
5.9	Örtliche Bauvorschriften.....	9
5.9.1	Gestaltung der baulichen Anlage.....	9
5.9.2	Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	9
5.9.3	Einfriedungen.....	10
5.9.4	Werbeanlagen / Antennen.....	10
6.	Zusammenfassung der Artenschutzrechtlichen Untersuchung	10
7.	Lärmschutz	11
8.	Kosten der Maßnahme	12
9.	Bodenordnung	12
10.	Verfahren	12

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Sinzheim hat am 17.02.2016 beschlossen für den Planbereich „Im südlichen Niederfeld“ im Rahmen einer Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss diene der planungsrechtlichen Sicherung der gesamten Planungsfläche und der darauf abgestimmten Nachfolgenutzung (Innenentwicklung) als Gemeindebedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenwohnen- und Pflegeheim, betreutes Wohnen“ und als Mischgebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Südlichen Niederfeld" in der Ortsmitte von Sinzheim erstreckt sich über Grundstücke zwischen Bahnlinie, Pfarrer-Kiefer-Weg, Friedhofstraße und bestehendem Altenwohnen-Pflegeheim und ist durch die entsprechende Signatur in der Planurkunde, Maßstab 1:500, gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO) eindeutig festgesetzt.

Im Verlauf der Planungsphase hat sich abgezeichnet, dass für den Bereich nördlich der Gemeindebedarfsfläche die Abstimmung der Nachfolgenutzungen und der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche noch einer weiteren Planungszeit zu unterziehen ist, während die planungsrechtlichen Nutzungen im südlichen Bereich bereits umgesetzt werden können. Aus diesem Grund wird das ehemalige Plangebiet „Im südlichen Niederfeld“ aufgeteilt. Der südliche Teilbereich A wird planungsrechtlich gesichert, während für den Teilbereich B ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren, abgestimmt auf den Teilbereich A durchgeführt wird.

im Norden:

durch die Südgrenze des Grundstücks Nr. 121

im Osten:

durch die Westgrenze des Grundstücks Nr. 59/4, sowie einen Teilbereich des Grundstücks Nr. 59/2 im südlichen Bereich wie auch einen Teilbereich der Halberstunger Straße.

im Süden:

durch die Nordgrenze der Grundstücke Nr. 114, 114/1, 114/4, die Südgrenze der Halberstunger Straße in Teilen.

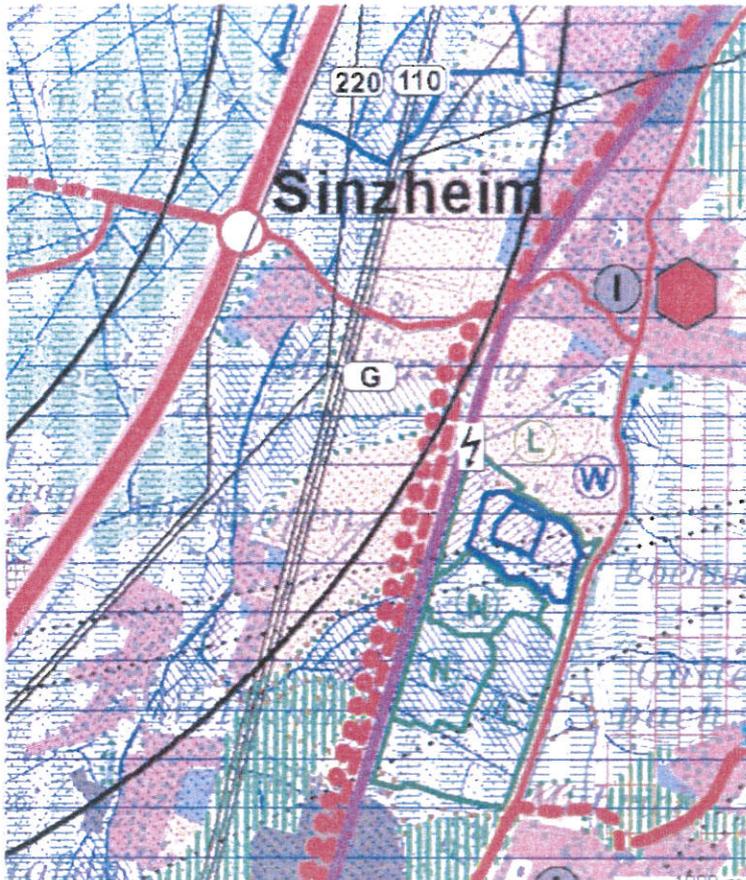
im Westen:

durch den Radweg (Flurstück Nr. 114/2), die Westgrenze des Pfarrer-Kiefer-Weges (Flst. Nr. 29/1), einen Teilbereich des Halberstunger Straße

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan Mittlerer Oberrhein - regionalplanerische Vorgaben

Die für den Geltungsbereich relevanten Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein mit Sitz in Karlsruhe vom 23. August 1999 enthalten. Der geltende Regionalplan wurde in der Verbandsversammlung am 13.03.2003 beschlossen und nach Genehmigung durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 17.02.2003 verbindlich. Seitdem wurde der Regionalplan mehrfach geändert und fortgeschrieben, zuletzt in der 9. Änderung von 22.07.2015/23.10.2015



Als Naturräumliche Einheit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Bühler Rheinebene zugeordnet. (Karte 1)

In Karte 2 – bioklimatisch wichtige Räume - ist der Planbereich nicht verzeichnet, d.h. es liegt keine bioklimatische Bedeutung des Planbereichs vor.

Der Planbereich ist weder im Bereich mit ausgeräumten Fluren (Karte 3) noch als Wasser- und Heilquellenschutzgebiet (Karte 4) gekennzeichnet.

In Karte 5 des Regionalplanes – Bergbauberechtigung ist der Planbereich als Fläche mit bergbaulicher Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme dargestellt.

In der Raumnutzungskarte ist der Geltungsbereich in Teilen als „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft der Stufe I“ festgelegt. Der Großteil des Geltungsbereichs ist als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen.

Zwar ist 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 Siedlungsbereichs errichtet werden können zulässig. 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.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplangebietes ist die landwirtschaftliche Fläche bereits durch das bestehende Altenpflegeheim mit betreutem Wohnen, den Demenzgarten und dem Mehrgenerationenpark genutzt, so dass eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist.

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 ausgeschlossen werden. Hochwasserverträgliche Nutzungen sollen gemäß Grundsatz 3.3.5.3 (2) gefördert werden.

Die Hochwassergefahrenkarte wird derzeit erarbeitet (blaues Punktraster)



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 allen Nutzungen ausgeschlossen werden, die diesem Vorsorgeschutz entgegenstehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten (Gemeinbedarfsfläche Alten- und Pflegeheim mit Betreutem Wohnen, Mischgebiet, Verkehrsflächen etc.) stehen diesem Vorsorgegrundsatz nicht entgegen.

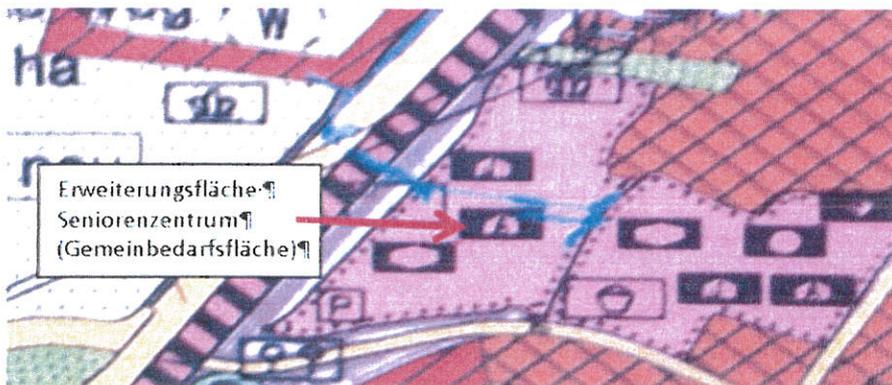
Die Bereiche zur Sicherung von Wasservorkommen umfassen die Grundwasserzstrombereiche der vorhandenen und geplanten öffentlichen Trinkwasserentnahmen in der Rheinebene.

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

In der Raumnutzungskarten des Regionalplanes ist Sinzheim als Gemeinde des Siedlungsbereichs und als entwicklungspolitisch für die Region als bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistung dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim ist der Geltungsbereich teils als Gemeinbedarfsfläche, teils als bestehende Mischgebietsfläche dargestellt. Ein Teilbereich der Fläche für Gemeinbedarf wird als solcher im Bebauungsplan festgesetzt. Der nördliche Teil der im FNP festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf wird als private Grünfläche – wie der jetztige Bestand – beibehalten. Daher ist auch dieser Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Sinzheim, im Quartier zwischen Bahnlinie und Pfarrer-Kiefer-Weg/Kirchstraße/Friedhofstraße.

An das Quartier schließt im Süden das bestehende Alten-/Pflegeheim, im Norden und Osten Wohnbebauung und im Westen die Bahnlinie an.

Der Quartiersinnenbereich wird als Gärtnerei bzw. als Gärten genutzt.

3.2 Verkehrliche Situation

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des bisher bebauten Plangebietes erfolgt über den Pfarrer-Kiefer-Weg, die Kirch- und die Friedhofstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

4. Anlass und Planungsziele

4.1 Anlass der Planung

Südlich des Plangebietes liegt das Seniorenzentrum Sinzheim mit Alten und Pflegeheim. Für die wohnortsnahe Versorgung ist die Erweiterung dieses Seniorenzentrums erforderlich. Gründe hierfür sind u.a.

- Nach der Änderung der Landesheimbauverordnung 2009 (LHeimBauVO) sind nur noch Einzelzimmer zulässig. Für das Seniorenzentrum Sinzheim bedeutet dies den Wegfall von 30 Pflegeplätzen. Mit zukünftig 48 Pflegeplätzen ist die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben.
- Der Bedarf an Pflegeplätze kann nicht gedeckt werden (Warteliste).
- Bis 2030 besteht nach der Prognose des Kreispflegeplans für Personen aus Sinzheim ein Bedarf von 120 Pflegeplätzen.

Ausgenannten Gründen ist die Erweiterung des Seniorenzentrums von öffentlichem Interesse.

Damit die Planungskonzeption mit Sondergebiet Alten-/Pflegeheim umgesetzt werden kann, ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird daher im Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

4.2 Ziele und Zweck der Planung

Planungsziel ist die Erweiterung des bestehenden Alten-/Pflegeheims und die Innenverdichtung der mindergenutzten Flächen im Geltungsbereich. Es sollen vor allem allgemein zulässige Nutzungen des Mischgebietes umgesetzt werden.

Dies alles in einem städtebaulichen Rahmen, der sich sowohl an der Umgebungsbebauung wie auch an den Anforderungen für eine Verdichtung im Innenbereich orientiert. Entsprechend werden die Obergrenzen der maximalen Grundflächenzahl hier angewandt.

Der Erweiterungsbau des Alten-/Pflegeheims lehnt sich an die städtebauliche Ausrichtung des Bestandsgebäudes an. Durch Aufnahme der bestehenden Raumkante wird hier eine Verbindung geschaffen, die in der Nord-Süd-Ausrichtung der Erschließungsstraße wird.

Die ursprüngliche Planung sah vor, im direkten nördlichen Anschluss an den Erweiterungsbereich Alten-/Pflegeheim eine höhere Bebauung zugelassen, die nach Norden hin zur Bebauung an der Friedhofstraße um ein Geschoss reduziert würde, um einen harmonischen Übergang zum Bestand zu schaffen.

Mit einer grobkörnigen Bebauung im Anschluss an den Erweiterungsbau des Pflegeheims sollte dem Nachverdichtungsgedanken Rechnung getragen werden.

Um einen möglichst großen Spielraum für eine zukünftige Bebauung zu gewähren, wurden große, Grundstück übergreifende Baufenster festgesetzt.

Da jedoch nicht alle Eigentümer dieser in die Zukunft gerichteten Nutzung derzeit zustimmen, sondern über einen gewissen Zeitraum noch die Gartennutzung aufrecht erhalten wollen, wurde nur ein Teil der Nachverdichtung im bisherigen Bebauungsplans-Entwurf umgesetzt. Gleichwohl sind die Festsetzungen so getroffen, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden kann. Auch die Option einer späteren zusätzlichen Erweiterung des Sondergebiets ist gegeben. Entsprechend den aktuellen Nutzungswünschen der Eigentümer wurden Teilflächen im Nachverdichtungsbereich als private Grünfläche festgesetzt.

Für diesen Bereich werden nun weitere Nutzungen diskutiert. Daher wird dieser Teilbereich vom Bebauungsplanverfahren „Im Südlichen Niederfeld“ als Teilbereich B losgelöst und in einem separaten Bebauungsplanverfahren bearbeitet.

An der ursprünglichen Fassung, dass der Mündungsbereich der Erschließungsstraße platzartig aufgeweitet werden soll, um ein großzügiges Entree für den Erweiterungsbau des Alten-/Pflegeheims zu schaffen, wird festgehalten. Gleichzeitig wird dadurch die Reduzierung der Verbindung Pfarrer-Kiefer-Weg zur Kirchstraße hin für ausschließlich Fußgänger und Radverkehr signalisiert.

Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften sollen einen organischen Übergang zwischen neuer Bebauung und Bestand gewährleisten. Gleichwohl ist die Gesamtheit des Plangebietes als eigenständiges Quartier zu sehen. Die Dachlandschaft spielt hierbei eine wichtige integrierende Rolle. Daher ist im Plangebiet angrenzend an die bestehende Bebauung im Norden Satteldach, für die grobkörnigen Bereiche im Anschluss an das bestehende Pflegeheim Flachdach zulässig.

5. Inhalte der Planung

5.0 Flächenbilanz

Für den Bebauungsplan "Im Südlichen Niederfeld – Teilbereich A" ergibt sich die nachfolgende überschlägige Flächenbilanzierung:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung: Altenwohn- und Pflegeheim, betreutes Wohnen	ca. 5.321 m ²	59 %
davon: überbaubare Fläche	ca. 3.562 m ²	
Versorgungsfläche	ca. 23 m ²	
Mischgebiet (MI)	ca. 696 m ²	8 %
davon: überbaubare Fläche	ca. 417,6 m ² (60 %)	
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 3027 m ²	33 %
davon Verkehrsgrünfläche	ca. 526 m ²	
Plangebietsgröße	ca. 9.067 m²	100 %

Tabelle 1: Überschlägige Flächenbilanz

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entlang der Friedhofstraße ist im Bestand der Umgebungsbebauung eine Mischnutzung in der rechtsgültigen Ergänzungssatzung festgesetzt. Diese Ausgangslage, die städtebaulichen Ziele einer verdichteten Nutzung und eine bestehende Gärtnerei, die zwar ihre Gewächshäuser aufgeben will, jedoch noch ein Ladengeschäft betreibt, waren Grundlage für die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO. Darüber hinaus weist das Schallschutzgutachten Lärmimmissionen im Plangebiet

durch Schienen- und Straßenverkehrslärm auf, die Überschreitungen für ein Allgemeines Wohngebiet aufzeigen.

Da die ursprüngliche Planung mit einem großen Nachverdichtungsbereich zwischen bestehender Bebauung und Bahnlinie aktuell nicht umgesetzt werden kann, wird in einem ersten Schritt eine Bebauung in zweiter Reihe in einem Teilbereich des Mischgebietes festgesetzt. Diese Festsetzung war so gewählt, dass das ursprüngliche städtebauliche Konzept zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden kann.

Der restliche Teil des bisherigen neuen Mischgebietes wird als private Grünfläche ausgewiesen.

Da nun weitere städtebauliche Ideen im Raum stehen, wird dieser Teilbereich B vom Bebauungsplanverfahren abgetrennt.

Der südlich angrenzende Bereich an den Bebauungsplan ist als Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Altenwohn- und Pflegeheim, Betreutes Wohnen festgesetzt. Für die Erweiterungsfläche wird die gleiche Nutzung festgesetzt.

Zur Sicherung der bestehenden und zukünftig geplanten Gebietscharaktere und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen im Plangebiet sind die für das Mischgebiet § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sowie die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Vor allem die ausgeschlossenen Vergnügungsstätten nach § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO stellen eine mögliche Fehlentwicklung des Plangebietes dar, da die unmittelbare Umgebung eher von Wohncharakter denn von einem Kernbereich geprägt ist.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird das Maß der Nutzung definiert durch die Grundflächenzahl, die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhenlage und die Höhe der baulichen Anlage.

Mit der Festsetzung der Obergrenzen des jeweiligen Baugebietes wird dem Innenverdichtungsgedanken Rechnung getragen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird in der Gemeinbedarfsfläche mit III+D, im Mischgebiet mit II + D festgesetzt.

Basierend auf einer Bezugshöhe wird die maximale Traufhöhe als steuerndes Element zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt.

5.2 Bauweise

Für den Geltungsbereich wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, die offene Bauweise im Bereich des Mischgebietes, eine abweichende Bauweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Mit der abweichenden Bauweise (Gebäudelänge bis 75 m) soll den baulichen Anforderungen an Altenwohn- und Pflegeheime entsprochen werden.

5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Gebäudestellung des Hauptbaukörpers orientiert sich an der Lage und Trassenführung der bestehenden Bebauung und der Verkehrsflächen.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich die Ausrichtung des Baufeldes an Lage und Trassierung der Verkehrsfläche, der optimalen Ausrichtung der Besonnung des Baufeldes und an der Umgebungsbebauung.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist - soweit sie nicht als Zufahrt/Zugang in Anspruch genommen wird - zur Wahrung des Gebietscharakters gärtnerisch zu gestalten.

5.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sowie überirdische Garagen, Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sind allgemein auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll für die Unterbringung und Anordnung dieser bei der Umsetzung des Vorhabens noch eine gewisse Flexibilität gegeben werden.

5.6 Verkehrsflächen

Wie im Verkehrsgutachten von Fichtner Water & Transportation dargelegt stellt sich die verkehrliche Situation in der bestehenden Kirchstraße bereits heute partiell schwierig dar. Zu besonders verkehrsreichen Zeiten (Spitzenstunden), kann es aufgrund des ruhenden Verkehrs und des beengten Querschnitts zu Rückstaubildung kommen. Durch die Bring- und Holverkehre des Kindergartens ergeben sich zusätzliche Schwierigkeiten mit regelwidrigem Parken. Insbesondere der reibungslose Einsatz von Rettungsfahrzeugen ist dadurch nicht gewährleistet.

Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Erweiterung des Pflegeheims – unter Berücksichtigung der „Verlagerung“ von Patienten und Personal vom bestehenden in das neue Altenwohn- und Pflegeheim – würde zu einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation in der Kirchstraße führen, so dass die Erschließung von der Halberstunger Straße über den Pfarrer-Kiefer-Weg erforderlich ist, um die bestehende Situation in der Kirchstraße nicht zu verschlechtern.

Mit der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird der Anschluss des Plangebietes an den Pfarrer-Kiefer-Weg gesichert.

Die Planstraße A sichert die Erschließung der gesamten Gemeinbedarfsfläche (Umfahrung des geplanten Altenwohn und Pflegeheims). Eine Durchfahrt bis hin zur Friedhofstraße ist nicht geplant.

Die Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Boden sicherzustellen, wird die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten im Plangebiet auf wasserdurchlässige Beläge beschränkt, mit Ausnahme von Stellplätzen für Rollstuhlfahrer.

5.8 Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksfläche mit standortgerechten Baum- und Straucharten soll eine funktionale und optische Einbindung des Grundstückes in das vorhandene Ortsbild erreicht und gesunde Wohnverhältnisse erhalten werden.

Mit dieser Festsetzung, je angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche einen Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, soll ebenso eine funktionale und optische Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Die Einzelpflanzgebote im Öffentlichen Raum sollen eine Begrünung des Straßenraums sichern.

5.9 Örtliche Bauvorschriften

5.9.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.9.1.1 Dächer

Zur Integration neuer Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur und Dachlandschaft sind nur Satteldächer zugelassen. Für Bebauung in der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer zugelassen.

5.9.1.2 Fassaden- und Wandgestaltung

Durch entsprechende Festsetzungen sollen gestalterische 'Ausreißer', die zu einem nicht gewünschten Ortsbild führen und dem Ziel, die ortstypische Struktur und Charakteristik der Umgebungsbebauung aufzunehmen widersprechen würden, verhindert werden.

5.9.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Aufgrund des umgebenden Ortsbildes im Norden und Osten mit Wohnhäusern und den dazugehörigen Gärten soll die nicht überbaubare bzw. die nicht bebaute Fläche ebenso gärtnerisch angelegt

werden. Die Festsetzungen zur Abschirmung der Müllbehälter Standplätze sind dem Ortsbild geschuldet.

5.9.3 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Ausführung von Einfriedigungen sind der Erhaltung des Ortsbildes geschuldet.

5.9.4 Werbeanlagen / Antennen

Die nach § 11 LBO zulässigen Werbeanlagen werden auf die Stätte der Leistung beschränkt. Ziel ist es, ein Übermaß an Werbung und somit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern.

Eine größere Zahl von Antennen und Satelliten-Empfänger würden das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigen und stören und sind deshalb nur eingeschränkt zulässig.

6. Zusammenfassung der Artenschutzrechtlichen Untersuchung

Im Februar 2016 wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung von BHM Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal vorgenommen. Hierbei wurden die Planflächen und deren Umfeld von einem Biologen und einem Landschaftsökologen begangen, um den Untersuchungsbedarf einer Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung zu erheben und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Aus den Strukturen im Plangebiet lässt sich folgendes Habitatspotenzial für folgende artenschutzrechtlich relevante Arten ableiten:

a) Säugetiere

Die Untersuchungsflächen und deren Umfeld bieten geeignete Habitatsstrukturen für Fledermäuse. Diese könnten das Gebiet sowohl zur Nahrungssuche als auch als Standort für Sommerquartiere nutzen. Weiterhin bietet das Gebiet potenziell essentielle Strukturen für Transferflüge in weiter westlich gelegene Gebiete. Hierbei ist besonders zu klären, ob es in der östlich vom Untersuchungsgebiet gelegenen St. Martin Kirche Quartiere gibt.

Die Vorbelastung durch Licht ist im Gebiet relativ gering. Daher ist die Fläche insbesondere für Fledermäuse des Siedlungsbereiches von Bedeutung.

b) Vögel

Das Habitatangebot für Vögel ist im Plangebiet aufgrund der zahlreichen Obstbäume und Gehölzstrukturen sowie mehrerer Brombeergebüsche groß. Das angrenzend gelegene Seniorenwohnheim bietet zudem zahlreiche Nistmöglichkeiten z.B. für Haussperling und Hausrotschwanz. Durch das Vorhandensein von Höhlen in den Gehölzstrukturen ist auch mit Höhlenbrütern zu rechnen.

Die Nähe zu Siedlungsflächen bedingt das potenzielle Vorhandensein der typischen Brutvögel des Siedlungsbereiches, aber auch mit sensibleren Arten des Streuobsts wie Star, Feldsperling, Gartenrotschwanz ist zu rechnen. Auch das Vorkommen sehr sensibler Arten wie des Wendehalses ist nicht vollständig auszuschließen.

c) Reptilien

Ein Vorkommen der Zauneidechse aufgrund der teils lückenhaften Vegetationsdecke und den vorhandenen Habitatsstrukturen ist sehr wahrscheinlich. Auch das Vorkommen der Mauereidechse kann nicht ausgeschlossen werden.

Daher wurden im Laufe des Verfahrens folgender Untersuchungsumfang durchgeführt:

Tab. 1: Empfohlener faunistischer Untersuchungsumfang aus Sicht des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG im Rahmen der Bebauungsplanung „Im Südlichen Niederfeld“

Arten- gruppe	Untersuchungs- umfang	Spätester Beginn der Untersuchungen
Vögel	7 Begehungen des Geltungsbereiches <ul style="list-style-type: none"> • Verhören, ggf. Einsatz von Klangattractoren • Erstellen einer Artenliste mit Angabe zu Brutrevieren • (Erfassung von Nachtvögeln) 	Mitte April
Fledermäuse	4 Begehungen des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> • Verhören mit Ultraschall-Detektoren • Optional: Netzfang bei Hinweisen auf leise rufenden Arten 	Mai/Juni
Reptilien	4 Begehungen des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> • Erfassung geeigneter Habitatstrukturen • Kontrolle dieser Strukturen 	Im gesamten Sommerhalbjahr möglich.

Nach der Begehungsphase der Artenschutzrechtlichen Prüfung kann folgendes Ergebnis zusammengefasst werden:

Vögel:

Bei den Brutvögeln konnten insgesamt 17 Arten im unmittelbaren Geltungsbereich nachgewiesen werden, einige weitere Arten im erweiterten Untersuchungsgebiet, bei denen aber keine Betroffenheit zu erwarten ist. Brutverdacht für Arten der Roten Liste besteht lediglich für die Türkentaube und den Hausperling. Beide Arten brüten hauptsächlich im bestehenden Seniorenwohnheim und werden von der Maßnahme tendenziell eher profitieren als darunter leiden. Neben der üblichen Bauzeitenbeschränkung bei der Gehölzentfernung sind daher auch hier keine Maßnahmen erforderlich.

Fazit der Artenschutzrechtlichen Beurteilung:

Bei beiden potenziell im Gebiet brütenden Vogelarten der ROTEN Liste werden von den Maßnahmen profitieren, so dass eine CEF-Maßnahme in Form eines Ersatzhabitats nicht erforderlich ist. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG während der Bauphase zu vermeiden, muss eine Baufeldräumung zwingend außerhalb der Brutzeit stattfinden. Weitere Maßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen sind nicht erforderlich.

Fledermäuse:

Für Fledermäuse stellt das Gebiet ein nicht essentielles Jagd- und (vor allem) Transfergebiet dar. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Eine fledermausfreundliche Beleuchtung ist dennoch empfehlenswert.

Fazit der Artenschutzrechtlichen Beurteilung:

Die Fläche stellt für Fledermäuse lediglich ein Jagd- und Transfergebiet für Zwergfledermäuse und in geringerem Umfang für Myotis dar. Für beide Funktionen ist die Fläche nicht essentiell, da ausreichend gleich und höherwertige Strukturen im Nahbereich vorhanden sind. Größere Quartiere im Siedlungsbereich östlich der Fläche können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse lassen auf maximal unbedeutende Quartiere von Zwergfledermäusen in der Kirche schließen. Diese sind durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Maßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen sind nicht erforderlich.

Reptilien:

Eidechsen konnten in dem Gebiet nicht nachgewiesen werden. Die nächsten Funde waren außerhalb des Plangebietes an dem Weg, der parallel zur Bahnlinie verläuft. CEF-Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Fazit der Artenschutzrechtlichen Beurteilung:

Der Geltungsbereich wird – vermutlich aufgrund der starken Beschattung und des hohen Bewuchses – von Reptilien nicht genutzt. Die vereinzelt Funde von Eidechsen im Bereich des westlich gelegenen Werges belegen, dass der Bereich um die Bahnschienen als Lebensraum genutzt wird. Dieser Bereich ist aber von der Planung nicht betroffen. Maßnahmen zum Ausschluss von Verbotstatbeständen sind nicht erforderlich.

7. Lärmschutz

Im Frühjahr 2016 wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Fischer, Ingenieurbüro für Bau, Verkehr und Umwelt, Karlsruhe durchgeführt. Zur Darstellung der Lärmpegelbereiche

nach DIN 4109 wurden die Immissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehrslärm im Bereich des Bebauungsplanes berechnet. Die Lärmpegelbereiche wurden in den Bebauungsplan übernommen.

8. Kosten der Maßnahme

Der Gemeinde Sinzheim entstehen durch die geplante Neubebauung Kosten und Aufwendungen.

9. Bodenordnung

Der überwiegende Teil der innerhalb des Bebauungsplangebietes befindlichen Grundstücke befindet sich in Privatbesitz. Die Gemeinde befindet sich in Kaufverhandlungen für die Grundstücke der Gemeinbedarfsfläche. Ein Großteil dieser Grundstücke ist bereits in Gemeindebesitz. Zur Umsetzung der Planung ist die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Zur Umsetzung der Erweiterungspläne des Seniorenzentrums bemüht sich die Gemeinde Sinzheim parallel um einen freiwilligen Grunderwerb.

12. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung – aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach der förmlichen Offenlage aufgeteilt in Teilbereich A und Teilbereich B. Der Teilbereich A wird dem Satzungsbeschluss zugeführt, für den Teilbereich B werden neue städtebaulichen Überlegungen durchgeführt und ein eigenständiges Verfahren angestrebt.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 07.07.2017

die **STEG**

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 81680
GK


ppa B. Kujacinski


G. Kauß-Brockmann

Sinzheim, den 11.05.2016/16.11.2016/17.11.2016/19.07.2017/20.07.2017



Erik Ernst
Bürgermeister

