GEMEINDE SINZHEIM

Bebauungsplan

Sportzentrum Sinzheim
1. Änderung

Fassung vom 14.03.2022

Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030
mail@planer-karlsruhe.de

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

Verfahrensvermerke

Aufstellung nach § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 18.11.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gem. § 2 (1) BauGB	am 27.11.2020
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom 07.12.2020
(ortsübliche Bekanntmachung Mitteilungsblatt ….)		bis 01.02.2021
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 04.12.2021
		bis 01.02.2021
Erneute öffentliche Auslegung	gem. § 4a (3) BauGB	vom
(ortsübliche Bekanntmachung Mitteilungsblatt ….)		bis
Erneute Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4a (3) BauGB	vom
		bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Bestandteile und Anlagen des Bebauungsplans

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 14.03.2022
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 14.03.2022
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 14.03.2022

Anlagen

C	Hinweise	in der Fassung vom 14.03.2022
D	Begründung	in der Fassung vom 14.03.2022

Gesonderte Anlagen

Umweltbericht, Institut für Botanik + Landschaftspflege (IBL)	in der Fassung vom 02.03.2022
Artenschutzrechtliche Prüfung, IBL	in der Fassung vom 02.03.2022
Schallimmissionsprognose, Ingenieurbüro Kurz + Fischer	in der Fassung vom 16.11.2021
Konzept Lichtmanagement Sportplatz Sinzheim, Ingenieurbüro Volz	in der Fassung vom 10.02.2022

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am zum Zeitpunkt des Beschlusses zur erneuten öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (2) BauGB)
Sonstiges Sondergebiet (SO) 'Sondergebiet für Sportanlagen' gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet 'Sondergebiet für Sportanlagen'**:**
- Sportanlagen / Spielfelder gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans
- Vereinsheim mit Gastronomie
- sonstige Gebäude, die dem Hauptzweck 'Sport' dienen, wie z.B. Umkleiden, Sanitärräume, Geräteräume etc.
- zugehörige Nebenanlagen und Ballfangzäune sowie Stellplätze, Garagen oder Carports

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Spielfeldmarkierungen oder die Lage einzelner Leichtathletik- und Sportanlagen sind nicht verbindlich festgelegt. Ebenso sind Verschiebungen der Sportanlagen zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die **maximal zulässige Größe der Grundfläche und die Gebäudehöhe** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die maximal zulässige Grundfläche beinhaltet die Grundflächen der Gebäude und die Grundflächen der Sportanlagen mit befestigter bzw. versiegelter Oberfläche (Kunstrasen-Multispielfeld, Leichtathletikanlagen).

Die maximal zulässige Grundfläche im sonstigen Sondergebiet 'Sondergebiet für Sportanlagen' darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen, von Zufahrten und Erschließungswegen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie von Terrassen bis zu einer Grundfläche von 60 % des Geltungsbereichs überschritten werden.

Sportanlagen mit unversiegelter Oberfläche (Naturrasenfelder, Beachfeld) sind dem vorab genannten Anteil von 60% nicht zuzurechnen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der der fertigen Straßenoberkante bzw. dem zum Gebäude führenden Erschließungsweg in Gebäudemitte und dem obersten Punkt der Dachhaut (Firsthöhe bei geneigten Dächern, Oberkante Attika bei Flachdächern).

Ballfangzäune sind bis zu einer Höhe von max. 8,0 m ab der Oberkante Spielfeld zulässig.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)
Überbaubare Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgelegt. Für das sonstige Sondergebiet 'Sondergebiet für Sportanlagen' wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Weiterhin sind in der abweichenden Bauweise vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig: Gebäude dürfen gemäß den festgesetzten Baugrenzen im zeichnerischen Teil mit entsprechend geringeren Abständen zu den westlichen Grundstückgrenzen bzw. den dortigen öffentlichen Wegen / Zufahrtsflächen errichtet werden. Ballfangzäune dürfen im Westen, Norden und Osten ohne Abstand gegenüber den dortigen öffentlichen Verkehrsflächen, Wegen und Grünflächen errichtet werden; gegenüber sonstigen Grundstücksflächen im Süden ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Ballfangzäune sowie Garagen, Stellplätze und Carports sind allgemein zulässig und dürfen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Mit Ausnahme von Einfriedungen und Ballfangzäunen dürfen sie jedoch nicht in den festgesetzten Pflanzflächen errichtet werden.

5 Grünordnung und Artenschutz

5.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzpflicht) und Pflanzbindung (Erhalt) gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB

5.1.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzpflicht)

Gemäß Abbildung 3 des Umweltberichts sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzflächen im Bereich des Sondergebietes zu bepflanzen und zu begrünen bzw. sind die dort vorhandenen Gehölzbestände zu ergänzen.
Zu verwenden sind heimische und standortgerechte Gehölze, Baum- und Straucharten (siehe Liste mit Pflanzempfehlungen). Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden.

Die Anpflanzung von Nadelhölzern und invasiver Neophyten wie beispielsweise Götterbaum (Ailanthus altissima), Robinie (Robinia pseudacacia), Eschen-Ahorn (Acer negundo) und Roteiche (Quercus rubra) ist nicht gestattet.

Einfriedungen und Ballfangzäune sind auch innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen zulässig.

<u>Liste empfohlener Gehölzarten (angelehnt an BREUNIG & al. 2002)</u>

Feld-Ahorn*	Acer campestre
Hänge-Birke*	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Hasel*	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sommer-Linde*	Tilia platyphyllos
Heimische Obstsorten	z.B. Garten-Apfel (Malus domestica), Garten-Birne (Pyrus communis), etc.

<u>Pflanzempfehlung nachts blühender Pflanzenarten</u>

Weiße Lichtnelke	(Silene latifolia),
Gewöhnliches Seifenkraut	(Saponaria officinalis),
Wald-Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Gewöhnliche Wegwarte	(Cichorium intybus).

5.1.2 Pflanzbindung (Erhalt wertvoller Gehölzbestände)

Gemäß Abbildung 3 des Umweltberichts sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit es ihr Standort zulässt. Hierzu zählen insbesondere die Feldhecken und die Einzelbäume am südöstlichen Rand des Planungsgebiets und am westlichen Rand des Sondergebietes, im Bereich der dort festgesetzten Pflanzfläche südlich des Baufensters.

5.2 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen am westlichen Rand des Plangebietes sind als Grünfläche zu erhalten.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen und sonstigen Gefahren gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Es ist sicher zu stellen, dass durch die Beschaffenheit, Gestaltung und Standortwahl von Flutlichtanlagen und anderen beleuchteten Anlagen eine Gefährdung des Verkehrs auf der B3 ausgeschlossen wird.

Ballfangzäune sind bis 8,0 m Höhe zulässig und soweit erforderlich zu errichten, um Gefahren durch umherfliegende Bälle auf angrenzende Flächen und Nutzungen abzuwenden.
Im Osten der geplanten Sportanlagen sind in Richtung der B 3 Ballfangzäune durchgehend mit einer Höhe von 8 m ab Oberkante Spielfeld zwingend zu errichten.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur erneuten öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO) und Beleuchtung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

Hinsichtlich der Außenbeleuchtung wird auf die Hinweise Ziffer 5.4 verwiesen.

2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen auf den Baugrundstücken (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege sind wasserdurchlässig auszuführen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zur Einfriedung des Plangebietes oder Teilen davon sind Zäune bis 1,80 m Höhe sowie Heckenreihen (unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 5.1.1 zu Pflanzenarten) zulässig.
Die Unterkante von Einfriedungen muss mindestens 20 cm über Grund liegen. Dies gilt nicht für Ballfangzäune, auch nicht wenn diese als Einfriedung dienen.

Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Durch die Planung ist kein archäologisches Bodendenkmal direkt betroffen. Jedoch hat das Landesdenkmalamt darauf verwiesen, dass direkt östlich des geplanten Sportgeländes die B 3 verläuft, deren Trassenführung vermutlich etwa der einer älteren Römerstraße entspricht, die als Prüffall gelistet ist und an das überplante Areal (Erweiterung) angrenzt: Straße aus der Römerzeit (1. bis 4. Jahrhundert n. Chr.), die bereits an einigen Stellen archäologisch belegt ist (Listen Nr. 2; ADAB-Id. 100531658).

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn die Behörde nicht einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.), archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden (Amt für Wasser- und Bodenschutz und Gesundheitsamt) unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) empfiehlt die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Holozäne Altwasserablagerung, Holozäne Abschwemmmassen, Hochflutlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.
Das Vorkommen lokaler Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist möglich.
Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Bodenschutz

Das Landratsamt Rastatt / Umweltamt hat zum Schutz des Bodens auf die Beachtung folgender Punkte hingewiesen:

- Schonender Umgang mit Oberboden und Bodenaushub (Beachtung von DIN 18300, DIN 18915, DIN 19731, § 202 BauGB)
- Organisation des Baubetriebs zur Vermeidung van Bodenbelastungen
- Anwendung der einschlägigen technischen Hinweise des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Böden und Baustoffrecyclingmaterial
- Beachtung nachstehender Publikation des Umweltministeriums Baden-Württemberg: Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen (Heft 10, erschienen 1991)

Auch auf die im Umweltbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Bodenschutz ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen:

- Ziffer 9.1 / Minimierung der Bodenbelastung durch den Baubetrieb
- Ziffer 9.2 / Verwendung des Erdaushubs

5 Artenschutz

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz sind bei Genehmigung der Einzelbauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen (Aufnahme als Nebenbestimmungen in die Genehmigung).

5.1 Zeitliche Begrenzung von Gehölzfällarbeiten

Um eine unbeabsichtigte Tötung von Vögeln zu vermeiden, muss die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der gesetzlichen Fristen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen.

5.2 Zeitliche Begrenzung von Gebäudeabbrüchen

Der Unterstand südlich des Vereinsgebäudes wird von Haussperlingen (Passer domesticus) als Fortpflanzungsstätte genutzt. Sofern dieser entfernt werden soll, darf der vorhandene Unterstand südlich des Vereinsgebäudes nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen, Um eine unbeabsichtigte Tötung von Vögeln zu vermeiden.
Um eine Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, darf die Garage nördlich des derzeitigen Hartplatz-Trainingsfelds nur außerhalb der Aktivzeit von Fledermäusen (zwischen 1. Oktober und 28. Februar) erfolgen. Ein Abriss im Sommer ist nur dann zulässig, wenn zuvor durch eine Kontrollbegehung durch einen sachkundigen Ökologen sichergestellt wurde, dass sich keine Fledermäuse in den Verstecken aufhalten.

5.3 Ausgleich für entfallende Brutplätze von Vögeln

Die Habitate des Haussperlings am Unterstand südlich des Vereinsgebäudes werden durch das Vorhaben voraussichtlich erst zu einem späteren Zeitpunkt entfallen. Sofern der Unterstand im weiteren Planungsverlauf entfernt werden soll, sind 18 geeignete Nisthilfen für Haussperlinge im Untersuchungsgebiet der artenschutzrechtlichen Untersuchung anzubringen. Die Nisthilfen sind einmal im Jahr nach Beendigung der Brut (im September) zu reinigen. Ein späterer Zeitpunkt zur Reinigung ist zu vermeiden. Zur Reinigung werden die Nistkästen ausgefegt, scharfe chemische Reinigungsmittel dürfen nicht verwendet werden.

5.4 Beleuchtung / Lichtmanagement

Zur Vermeidung von Störungen lichtempfindlicher Fledermäuse und einer Lockwirkung auf Insekten ist die Außenbeleuchtung auf das erforderliche Minimum zu reduzieren.
Zukünftig geplantes Flutlicht darf nicht zu einer intensiveren Abstrahlung in angrenzende Bereiche führen als es im derzeitigen Bestand der Fall ist. Hierzu ist das Konzept zum Lichtmanagement, Ingenieurbüro Volz, vom 10.02.2022 zu berücksichtigen (s. gesonderte Anlage zum Bebauungsplan).

Unter anderem sind bei der Neuanlage von Außenbeleuchtungen folgende Eckpunkte zu beachten:

- Verwendung von LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 4.000 Kelvin
- Vermeidung von Streulicht durch eine optimale Lichtlenkung auf die auf die auszuleuchtenden Flächen
- Verwendung abgeschlossener Leuchtengehäuse mit max. 60°C Oberflächentemperatur

6 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes / Ökokonto

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans 'Sportzentrum Sinzheim' im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB umgesetzt werden soll, ist eine Kompensation des entstehenden Defizits rechtlich nicht erforderlich. Zu ersetzen ist jedoch das entstehende Defizit von 66.147 ÖP für die im Bebauungsplan 1986 festgesetzten Pflanzflächen, die in der damaligen Bilanzierung für den Ausgleich angerechnet wurden und nun durch die aktuelle Planung entfallen.

Durch Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsgebiets in Form von weiteren Hecken- und Gehölzpflanzungen können 3.636 ÖP im Planungsgebiet ausgeglichen werden.

Das verbleibende Defizit von 62.511 ÖP soll über das Ökokonto der Gemeinde Sinzheim kompensiert werden: vorgesehen ist die Zuordnung von Ökopunkten aus dem 2020 erstellten Alt- und Totholzkonzept der Gemeinde Sinzheim.

7 Trinkwasserleitung

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt eine Förderleitung der zentralen Trinkwasserversorgung für Sinzheim. Es handelt sich um eine Rohrleitung mit der Dimension DN 250. Laut den aktuell gültigen anerkannten Regeln der Technik, DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 , ist bei Förderleitungen von DN 150 — DN 400 ein Schutzstreifen von 6m vor zu sehen.

Die Trinkwasserleitung verläuft hauptsächlich im westlichen Randbereich des Plangebietes, innerhalb den dortigen öffentlichen Weg- und Grünflächen. Lediglich im Bereich des Vereinsheims tangiert die Leitung auch das festgesetzte Sondergebiet geringfügig.

(Auszug: Gis-System der Gemeinde)

8 Bergbau / Erdölaufsuchungsbohrung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die ehemalige Erdölaufsuchungsbohrung "Sinzheim 1" des ehemaligen Erdöl-Untersuchungsbetriebes "Rastatt-Achern" der "Preussische Bergwerks- und Hütten-Aktiengesellschaft" (Preussag).
Diese Bohrung wurde 1936/37 geteuft und hatte eine Endteufe von 1.180 m. Da die Bohrung nicht fündig war, wurde sie 1937 wieder verfüllt.

Nach Empfehlung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde die Neptune Energy Deutschland GmbH, als Rechtsnachfolgerin der Preussag, um Stellungnahme bezüglich der ehemaligen Erdölaufsuchungsbohrung gebeten. Die Neptune Energy Deutschland GmbH führt in ihrer Stellungnahme vom 05.10.2020 aus:

In der Rundverfügung des damaligen Oberbergamtes Clausthal-Zellerfeld (jetzt Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) vom 29.06.1982 (az.:20.2-4/80-B lll d2.1-l) wurde festgelegt:

a) Bohrungen, die Kohlenwasserstoffe gefördert haben- dürfen nach Verfüllung nicht überbaut werden, zudem ist ein Schutzradius von min. 5 m von der Bebauung freizuhalten

b) Bohrungen, bei denen man Kohlenwasserstoffe in Spuren angetroffen hat - evtl. Überbauung nach Verfüllung der Bohrung entscheidet das Bergamt in Absprache mit dem Unternehmer

c) Bohrungen, die keine Kohlenwasserstoffe gefördert haben (auch keine Spuren von Kohlenwasserstoffe gefunden wurden) - Überbauung nach Verfüllung möglich.

Da es sich bei der verfüllten Bohrung Sinzheim 1 um eine nicht fündige Bohrung handelt, greift Fall c) und die Bohrung kann mit dem Vorhaben überplant werden.

Der Stellungnahme der Neptune Energy Deutschland GmbH war ein Lageplan mit dem Standort der ehemaligen Erdölaufsuchungsbohrung beigefügt. Demnach befindet sich der Standort im bestehenden Naturrasen-Spielfeld. Der Lageplan ist nachfolgend abgebildet.

9 Entwässerung

Maßnahmen zur Entwässerung und Versickerung (z.B. auch Anlage wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge, Regenwasserrückhaltung) haben entsprechend der „ATV-DVWK- A 138 Versickerung“ und den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" Verlagspublikation Umweltverwaltung Baden-Württemberg zu erfolgen.

Begründung

1 Planerfordernis / allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Sportzentrum Sinzheim (Fremersbergstadion) befindet sich am südlichen Ortseingang von Sinzheim westlich der B 3. Es besteht derzeit im Wesentlichen aus zwei Sportplätzen - Rasenspielfelder. Im Zwischenbereich der Spielfelder wurde zu Trainingszwecken eine weitere Rasenspielfläche errichtet.
Die planungsrechtliche Grundlage für die bestehenden Sportanlagen ist der Bebauungsplan 'Sportzentrum Sinzheim' von 1986.

Das Sportzentrum Sinzheim wird überwiegend vom Sportverein Sinzheim (SVS) zu Spiel- und Trainingszwecken genutzt. Der Schulsport und die Leichtathletik haben untergeordnete Bedeutung. Schon seit längerem bemüht sich der Sportverein Sinzheim um eine Erweiterung der Sportanlage. Die vorhandenen Spielflächen reichen nicht. Teilweise sind die Rasenplätze nur bedingt bespielbar. Regelmäßig müssen Trainingseinheiten auf benachbarte Sportplätze und Kleinspielfelder ausgelagert werden (Sinzheim-Leiberstung und Baden-Varnhalt), was mit einem erheblichen Kosten- und Zeitaufwand verbunden ist.

Daher beauftragte die Gemeinde das Ingenieurbüro CONCEPTPLAN 4 – Creative Planungen für den Fußball - eine Bedarfsanalyse für die Sinzheimer Sportstätten zu erstellen
Das Ergebnis der Untersuchungen zeigte, dass die Sportanlagen weder in Leiberstung noch im Hauptort ausreichen und daher in der derzeitigen Situation auf alle zur Verfügung stehenden Kleinspielfelder ausgewichen wird. Ein qualifizierter Trainingsbetrieb in spieltaktischer, spieltechnischer Form sowie in gruppendynamischen Prozessen ist hier jedoch nicht möglich. Die Folge ist eine völlige Überlastung der 2 Rasengroßspielfelder. Darüber hinaus ist die Nutzung der überwiegend vorhandenen Rasenspielfelder insbesondere in der Winterzeit nur sehr eingeschränkt möglich. In der Konsequenz müssen die Rasenspielfelder im Rahmen ihrer Pflege und Instandhaltung wesentlich zeit- und kostenintensiver bearbeitet werden.
Im Ergebnis empfahl der Gutachter für Sinzheim daher, das Sportzentrum um ein aus zwei querliegenden Spielfeldern bestehendes Kunstrasen Multispielfeld zu erweitern.

Hierzu wurden in der Vergangenheit mehrere Varianten geprüft, aus denen sich im Frühjahr 2020 eine Westvariante (Erweiterung bestehendes Sportzentrum nach Westen) und eine Südvariante (Erweiterung bestehendes Sportzentrum nach Süden) herauskristallisierte.
Um weitere Entscheidungs- und Abwägungskriterien zu erhalten, wurden nach Beschluss im Gemeinderat am 06.05.2020 die Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Bürgerinnen und Bürger gebeten, im Zuge einer frühzeitigen Anhörung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Hinweise zu beiden Planvarianten zu geben.

In Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie einer weiteren Abstimmung mit Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Regierungspräsidium Karlsruhe / Raumordnung und Landratsamt Rastatt am 27.07.2020 wurde das Plankonzept auf Grundlage der Südvariante weiter entwickelt.

Zur Umsetzung des weiter entwickelten Plankonzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans bzw. die Änderung des vorhandenen Bebauungsplans erforderlich.

Die vorliegende Plankonzeption wird nachfolgend – auch in Entwicklung der im Verfahrensverlauf entwickelten Planstände – erläutert.

2 Plankonzeption

Plankonzeption 31.08.2020 (Grundlage BP-Entwurf 2020)

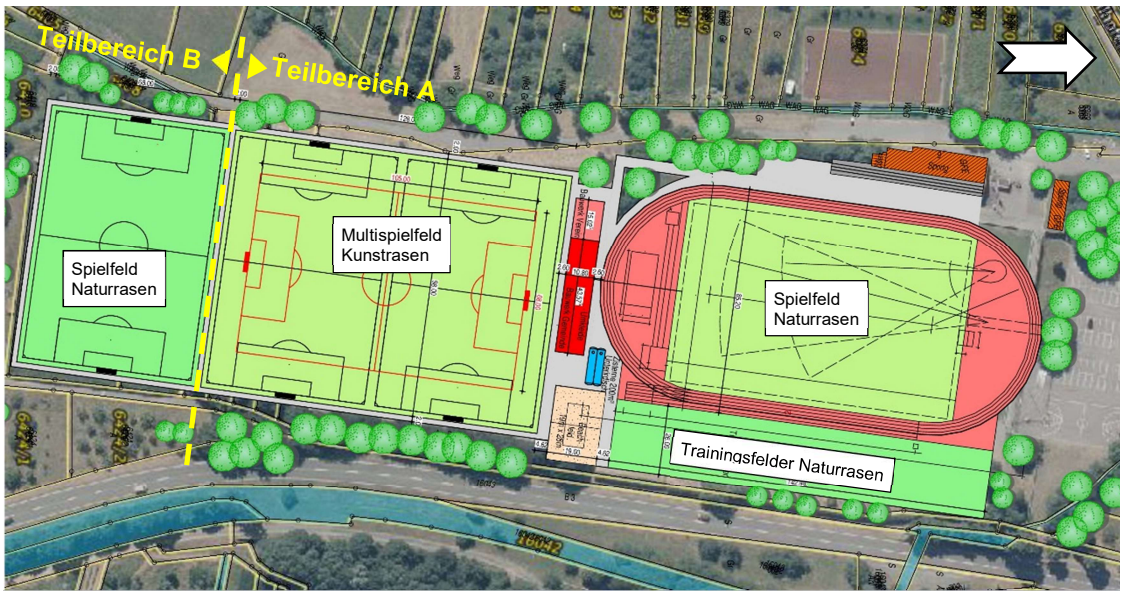
Das von CONCEPTPLAN 4 auf Grundlage der Südvariante weiter entwickelte Gesamtkonzept vom 31.08.2020 sieht im nördlichen Bereich die Anlage eines Großspielfeldes mit Naturrasen vor, das umlaufend durch Leichtathletik-Anlagen (Rundbahn, Weitsprung etc.) ergänzt wird. Dies überplant das jetzt vorhandene nördlich gelegene Rasenspielfeld und die im Zwischenbereich liegenden (Rasen-)Trainingsfelder. Nach Norden hätte die geplante Rundbahn etwas weiter ausgegriffen als der vorhandene Rasenplatz, so dass hier Anpassungen im Übergangsbereich zum bestehenden Parkplatz notwendig wären (u.a. Verlegung Ballfangzaun).

Die Trainingsfelder am nordöstlichen Rand sollten nach dieser Plankonzeption erhalten werden – allerdings sollten sie als Rasenfelder ausgebildet werden: die bisherige Oberfläche könnte somit entsiegelt werden.

Nach Süden schließt sich nach dieser Plankonzeption das neu geplante Multispielfeld als Kunstrasenplatz an und überplant das dort bestehende Rasenfeld. Es ermöglicht die flexible Einteilung in zwei kleinere querliegende Spielfelder oder in ein größeres Spielfeld (68x105) und kann somit den Bedarf nach einem witterungsunabhängigen Spiel- und Trainingsbetrieb optimal abdecken.

Zwischen dem Rasenplatz mit Rundbahn im Norden und dem Multispielfeld sieht die Plankonzeption 2020 ein neues Gebäude für Umkleiden, Sanitärräume, Technik etc. vor . Weiterhin ist hier ein Beachfeld verortet, das in diesem Bereich auch jetzt schon besteht.

Vervollständigt wird das Gesamtkonzept 2020 durch ein Naturrasen-Spielfeld mit 98 x 68 m im Süden: dieses Spielfeld geht über den Geltungsbereichs des bisherigen Bebauungsplans hinaus, der Erweiterungsbereich greift jedoch nicht mehr so weit nach Süden aus wie in der Südvariante vom Mai 2020.



Gesamtkonzept CONCEPTPLAN 4 / Stand 31.08.2020 (Nordrichtung nach rechts gedreht)

Der Bereich des zusätzlich vorgesehenen Naturrasen-Spielfeldes im Süden des Gesamtkonzeptes greift in den bisherigen Außenbereich ein und betrifft PFC-belastete Flächen. Zu diesem Punkt sind weitere Klärungen erforderlich, daher erfolgte in der Beschlussfassung vom November 2020 die Aufteilung in zwei Teilbereiche A und B, die zeitlich gestuft entwickelt werden sollten.

Aktuelle Plankonzeption 28.09.2021

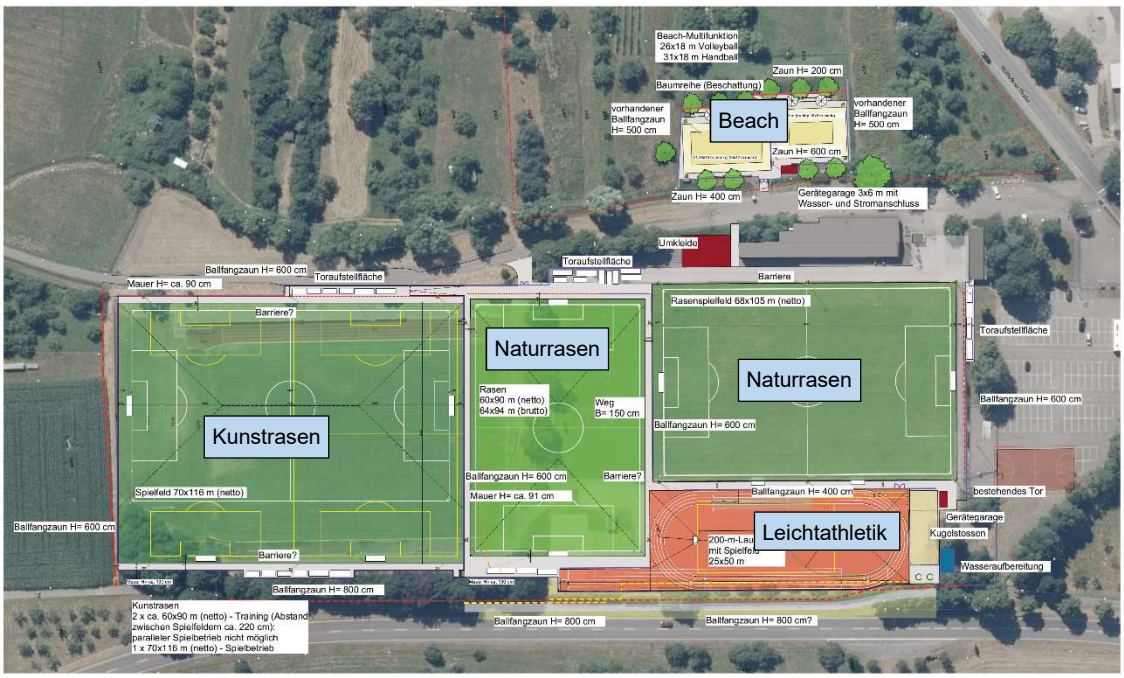
In Berücksichtigung der Bedürfnisse der Sportvereine wurde das Plankonzept 2021 vom Büro dreigrün nochmals grundlegend überarbeitet: insgesamt werden die erforderlichen Spielfelder und Sportanlagen nun kompakter angeordnet, so dass diese nun vollständig innerhalb des bisherigen Teilbereiches A und damit auch innerhalb des Geltungsbereiches des bisherigen Bebauungsplans möglich sind.

Das große Naturrasen-Spielfeld (68 x 105) wird hier ebenfalls in Zuordnung zum Vereinsheim vorgesehen, allerdings ohne die große umlaufende Leichtathletikbahn: die Leichtathletikanlage ist in einer etwas kleineren und kompakteren Form separat geplant.

Eine potenzielle bauliche Erweiterung für Umkleiden etc. wird im Bereich des bestehenden Vereinsheims angeordnet.

Nach Süden schließen sich zunächst ein kleineres Rasenspielfeld mit 60 x 90 und dann zwei flexibel nutzbare Kunstrasenfelder (zweimal 60 x 90 in Ost-West-Richtung, ca. 70 x 116 in Nord-Süd-Richtung) an.

Das bisher auf dem Sportgelände vorhandene Beach-Volleyball soll durch eine Umgestaltung des bestehenden Bolzplatzes außerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehen.



Plankonzept dreigrün / Stand 28.09.2021 (Nordrichtung nach rechts gedreht)

Mit der aktuellen Plankonzeption können die für den Spiel- und Trainingsbetrieb der Vereine erforderlichen Felder und Anlagen nun vollständig innerhalb des bereits überplanten Bereiches (Sportzentrum I +II) ermöglicht werden. Innerhalb der kompakten Anordnung sind im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan zwar weniger Frei- oder Grünflächen möglich, jedoch kann die Eingrünung an den Rändern, gerade auch zur B 3 hin weitgehend erhalten werden.
Zudem vermeidet die konzentrierte Anordnung der Sportanlagen weitere Eingriffe und Flächeninanspruchnahmen in den südlich angrenzenden Freiraum, was einen wesentlichen Vorteil der aktuellen Plankonzeption – auch im Hinblick auf Natur- und Landschaftsschutz – darstellt.

3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Er umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 43.376 qm bzw. ca. 4,3 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 6432, 6433, 6434, 6435 sowie den größten Teil des Flurstückes Nr. 6448/1 und einen Teil des Flurstückes Nr. 6405.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans 'Sportzentrum Sinzheim / 1. Änderung' liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des vorhandenen Bebauungsplans 'Sportzentrum Sinzheim' und ersetzt diesen in seinem Geltungsbereich. Der Bereich des Parkplatzes im Norden ist nicht enthalten - hier gilt der bisherige Bebauungsplan fort.
Im Westen wird die Abgrenzung des Geltungsbereichs aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen bzw. im nordwestlichen Bereich an den vorhandenen, angrenzenden Bebauungsplan 'Sportzentrum II' angeschlossen. Die geplante Errichtung der Beachfelder erfolgt durch eine nutzungstechnische und bauliche Änderung für den dort genehmigten und gebauten Bolzplatz. Eine Änderung des Bebauungsplans bzw. Einbeziehung dieses Bereiches ist daher nicht erforderlich.

4 Vorhandenes Planungsrecht und übergeordnete Planungen

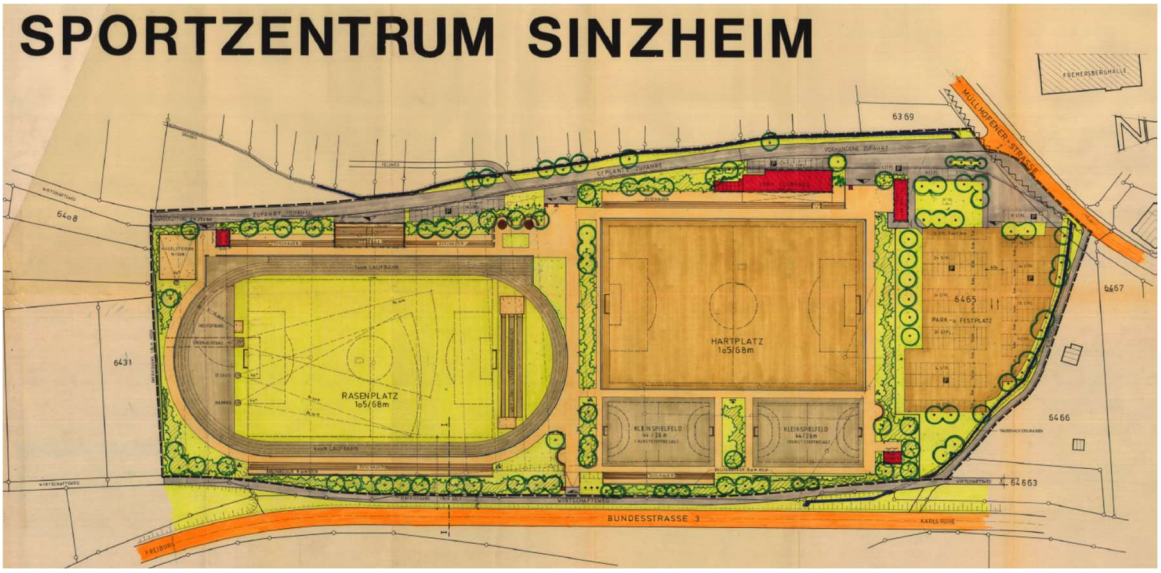
4.1 Bebauungspläne

Bebauungsplan 'Sportzentrum Sinzheim' von 1986
Die planungsrechtliche Grundlage für die bestehenden Sportanlagen ist der Bebauungsplan 'Sportzentrum Sinzheim' von 1986.

Der Bebauungsplan setzt ein Sonstiges Sondergebiet als 'Sondergebiet für Sportanlagen' fest.

Vorgesehen war ein Hartplatz, ein Rasenplatz mit Rundbahn / Leichtathletik und kleinere Trainingsfelder am nordöstlichen Rand. Das nördliche Spielfeld wurde ursprünglich als Hartplatz errichtet und dann in ein Rasenspielfeld umgebaut. Die um den südlichen Sportplatz ausgewiesene Rundbahn wurde bisher nicht gebaut. Im Zwischenbereich der Spielfelder wurde zu Trainingszwecken eine weitere Rasenspielfläche errichtet.

Die Erschließung erfolgt über den westlichen Weg, der an die Mühlhofener Straße / K 3738 anbindet. Im Osten grenzt die B 3 an das Plangebiet an.
Im Norden des damaligen Plangebietes ist der heute bestehende Parkplatz festgelegt.



Bebauungsplan 'Sinzheim Sportzentrum' von 1986 (Nordrichtung nach rechts gedreht)

angrenzende Bebauungspläne

Im Westen grenzt der Bebauungsplan 'Sportzentrum II' von 1989 an das Plangebiet an. Auf Grundlage dieses Bebauungsplans wurde der bestehende Bolzplatz angelegt.

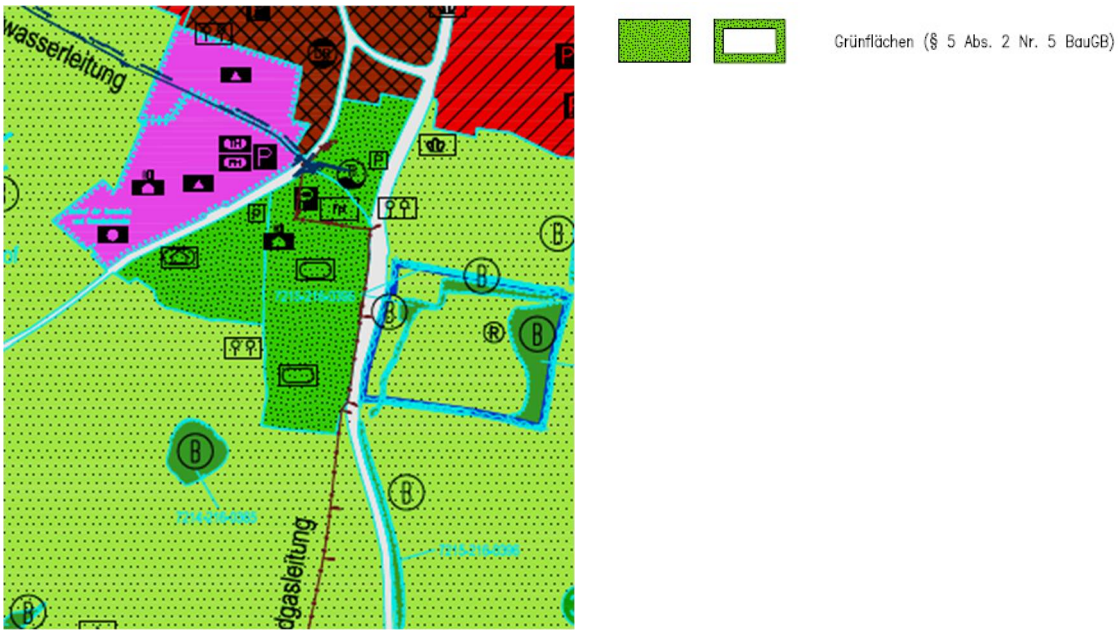
Im Norden besteht der Bebauungsplan 'Schulzentrum' i.d.F. der 2. Änderung und Erweiterung von 2011.

BP 'Sportzenrum II'

BP 'Schulzentrum'

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

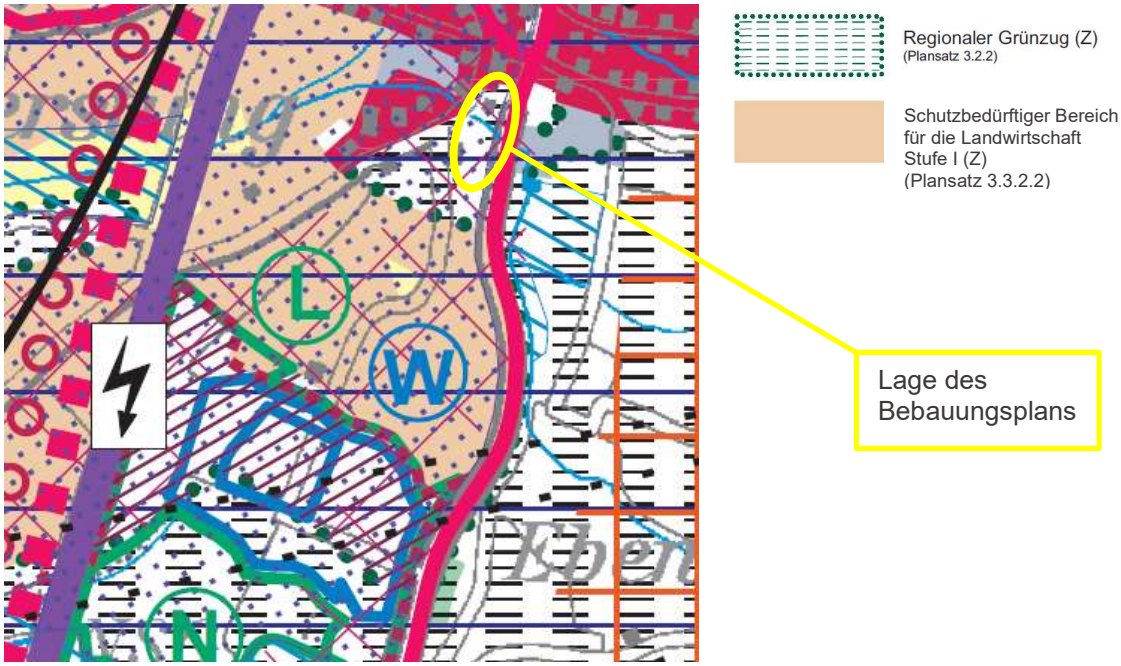
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als Grünfläche für Sport ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

4.3 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans – und damit aber auch schon der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans - als Regionaler Grünzug als Ziel der Raumordnung festgelegt.



Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Mittlerer Oberrhein

Das geplante Kunstrasenfeld ist bzgl. der Versiegelung, Gründung bzw. Abdichtung gegenüber dem Erdreich mit Blick auf den Regionalen Grünzug kritischer zu bewerten als Naturrasenfelder: seiner Lage und Ausdehnung galt in den bisher erfolgten Abstimmungen mit den Raumordnungsbehörden daher ein besonderes Augenmerk.
Mit der aktuellen Plankonzeption können die für den Spiel- und Trainingsbetrieb der Vereine erforderlichen Felder und Anlagen nun vollständig innerhalb des bereits überplanten Bereiches (Sportzentrum I +II) ermöglicht werden. Lage und Größe der Kunstrasenfelder ist vergleichbar mit deren Lage in der Plankonzeption von 2020. Bei der Behördenbeteiligung Dezember 2020 / Januar 2021 haben der Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Regierungspräsidium Karlsruhe als Höhere Raumordnungsbehörde der vorgesehenen Umstrukturierung der Sportanlagen zugestimmt.

5 Verfahren nach § 13 a BauGB

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn

a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm oder,
bei einer *(überbaubaren)* Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)

b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,

c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um ein Gebiet, das durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst und dort als Sondergebiet festgesetzt ist. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für Sport und Parkierung wurden größtenteils umgesetzt. Insofern handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein optimierter und bedarfsgerechter Umbau der vorhandenen Sportanlagen ermöglicht. Die vorhandenen Sportanlagen dienen unmittelbar der Wohnbevölkerung der Gemeinde Sinzheim; eine verbesserte Nutzungsmöglichkeit stärkt auch den Wohnstandort Sinzheim.

Zu a):
Durch die getroffenen Festsetzungen zur Größe der Grundfläche wird eine maximal zulässige Grundfläche von 19.750 qm ermöglicht, so dass die Grundfläche unterhalb dem Schwellenwert des § 13a BauGB von 20.000 qm bleibt. Der festgesetzten Grundfläche liegen die Werte der unter Ziffer 10 der Begründung aufgeführten Flächenbilanz zugrunde.

Zu b):
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach den Maßgaben des UVPG nicht erforderlich.

Zu c):
Unter § 1(6) Nr. 7 BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind. Dementsprechend erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 'Sinzheim Sportzentrum / 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

6 Umweltbericht und Artenschutz

6.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange hat das INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, THOMAS BREUNIG im Jahr 2020 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Da sich die Planung aus dem Jahr 2020 inhaltlich etwas verändert hat, wurde das INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Karlsruhe, im Oktober 2021 von der GEMEINDE SINZHEIM, mit der Aktualisierung der 2020 erarbeiteten artenschutzrechtlichen Untersuchung beauftragt.

Die Untersuchung vom 02. März 2022 kommt zu folgendem Fazit:

*Im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche geeignete Nistmöglichkeiten für in Baumkronen und Hecken brütende **Vögel**. Geeignete Strukturen für Höhlen- und Nischenbrütern konnten im Gehölzbestand nicht festgestellt werden. Ein Unterstand südlich des Vereinsgebäudes wird mit hoher Wahrscheinlichkeit von Haussperlingen (Passer domesticus) als Brutstätte genutzt. Das Gebäude mit Gründach im Nordwesten des Gebiets weist potenzielle Habitatstrukturen für Nischenbrüter auf. Gewölle, Kot oder Brutstätten von Greifvögeln oder Eulen wurden im Gebiet nicht vorgefunden. Für **Fledermäuse** sind in geringem Umfang potenziell geeignete Tagesverstecke in dem Gebäude mit Gründach sowie in der Garage nördlich des Hartplatz-Trainingsfelds vorhanden. Geeignete Winterquartiere wurden aufgrund der fehlenden Frostfreiheit nicht festgestellt. Für **Reptilien** (insbesondere Eidechsen) sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Die Grünstreifen westlich und östlich der Sportanlagen werden gemulcht und sind daher sehr dichtwüchsig. Geeignete Versteckmöglichkeiten für Reptilien fehlen ebenfalls im Gebiet. Geeignete Habitatstrukturen für **Amphibien** sind im Gebiet nicht vorhan-*

*den. Zudem fehlen Verbindungen zu Feuchtbiotopen in der Umgebung des Untersuchungsgebiets. Von einem Vorkommen geschützter **Insekten** ist im Gebiet nicht auszugehen. Geeignete Nahrungspflanzen für geschützte Schmetterlingsarten sowie Fraßgänge xylobionter Käfer wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt.*

Maßnahmen zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind:

- *Erhalt der Feldhecke im Südosten des Gebiets*
- *Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1. Oktober - 29. Februar)*
- *Entfernung von Garage oder Gebäude mit Gründach im Winter, außerhalb der Aktivzeit von Fledermäusen (1. November - 29. Februar)*
- *Erhalt von Gehölzen im Südosten und Südwesten des Planungsgebiets*
- *Lichtmanagement zum Schutz von Fledermäusen, Konzept nach G.VOLZ 2022*

Neben den genannten Maßnahmen wird empfohlen das Plangebiet und seine Umgebung mit heimischen und standorttypischen Gehölzen zu begrünen. Dies trägt zu einem Ausgleich von entfallenden Nistplätzen von Freibrütern und von Nahrungshabitaten für Vögel, Fledermäuse und Insekten bei. Ebenso ist dies ein Beitrag zur Abschirmung des Jagdhabitats vor Lichtimmissionen und Stärkung der Leitstrukturen. Wichtig sind dafür der Erhalt der Feldhecke im Südosten, Ergänzungspflanzungen am nördlichen Ostrand sowie die Pflanzung einer Hecke am südwestlichen Rand.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt. Die empfohlenen Maßnahmen finden sich in den im Umweltbericht formulierten grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen wieder.

Im Bebauungsplan wurden die grünordnerischen Maßnahmen zu Pflanzbindungen (Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen) und Pflanzgeboten (Neupflanzung / Ergänzung von Gehölzen) in die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 5 übernommen. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan Ziffer 5 enthalten.

6.2 Umweltbericht

Die GEMEINDE SINZHEIM plant die Neugestaltung des Fremersbergstadions in Sinzheim auf einer Fläche von rund 4 ha. Die dafür erforderliche Änderung des Bebauungsplans 'Sportzentrum Sinzheim' aus dem Jahr 1986 wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es ist daher keine Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig.
Im Oktober 2021 wurde das INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, KARLSRUHE, von der GEMEINDE SINZHEIM mit der Aktualisierung des bereits erarbeiteten Umweltberichts für die aktuelle Planung beauftragt, der nun mit Datum vom 02. März 2022. Auf eine ausführliche Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird verzichtet. Im Bebauungsplan (B-Plan) von 1986 waren Pflanzflächen zur Eingriffsminimierung geplant. Da in diese mit der 1. Änderung eingegriffen wird, ist das Ausgleichsdefizit für diese Flächen zu ermitteln.

Im Ergebnis stellt der Umweltbericht folgende Bilanz dar:
Für die im B-Plan (GEMEINDE SINZHEIM 1986) festgesetzten Pflanzgebote entsteht durch die 1. Änderung ein bilanzielles Defizit von 66.147 ÖP. Da diese Flächen interne Ausgleichsmaßnahmen für das bisher geplante Sportzentrum darstellen, ist das Defizit der Ausgleichsflächen auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB an anderer Stelle zu ersetzen. Sofern Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsgebiets in Form von weiteren Heckenpflanzungen vorgenommen werden, können 3.636 ÖP im Planungsgebiet ausgeglichen werden.
… Das verbleibende Defizit von 62.511 Ökopunkten soll im Rahmen von Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Sinzheim ausgeglichen werden.

Zur Sicherung der möglichen planinternen Ausgleichsmaßnahmen wurden grünordnerischen Maßnahmen zu Pflanzbindungen (Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen) und Pflanzgeboten (Neupflanzung / Ergänzung von Gehölzen) in die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 5 des Bebauungsplans übernommen.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan Ziffer 6 wird auf die notwendige Zuordnung planexterner Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Sinzheim hingewiesen:
vorgesehen ist die Zuordnung von Ökopunkten aus dem 2020 erstellten Alt- und Totholzkonzept der Gemeinde Sinzheim.

Die im Umweltbericht ebenfalls formulierten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan Ziffer 5 enthalten.

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung und ist dem Bebauungsplan als gesondertes Dokument beigefügt.

7 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge des Planungsprozesses zur Sanierung des Sportzentrums wurden verschiedene Varianten schalltechnisch geprüft. In Berücksichtigung der grundlegend überarbeiteten Plankonzeption vom September 2021 wurden auch die schalltechnische Untersuchung nochmals angepasst.

In der aktuellen Schallimmissionsprognose des Büro Kurz + Fischer vom November 2021 nochmals folgende Aufgabenstellungen untersucht:

- Ermittlung der schalltechnischen Auswirkungen der vorhandenen und geplanten Sportanlagen des Bebauungsplangebiets an der umliegenden schützenswerten Bebauung und Bewertung anhand der DIN 18005 [1] i. V. m. der 18. BImSchV [2].
- Aussage zu den Auswirkungen der Planung durch Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs an den vorhandenen schützenswerten Gebäuden im Umfeld des Plangebiets.

Im Ergebnis stellt die Schallimmissionsprognose fest, dass unter Berücksichtigung maximaler Annahmen bei Vollauslastung der Sportanlagen die schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV an der umliegenden schützenswerten Bebauung unterschritten werden.
Somit werden keine Schallschutzmaßnahmen bzw. entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.

8 Lichtplanung / Beleuchtungskonzept

Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Beleuchtung/Flutlichtanlage hat das Ingenieurbüro Volz ein Konzept zum Lichtmanagement erarbeitet. Ziel des Konzeptes ist es, den Schutz von Insekten und insbesondere von Fledermäusen mit den Anforderungen an eine für den sicheren Sportbetrieb geeignete Beleuchtung in Einklang zu bringen.

Da auch die derzeit bestehenden Sportanlagen, auch das im Süden gelegene Rasenfeld, bereits über Flutlichtanlagen verfügen, zeigt das Beleuchtungskonzept auch einen Vergleich zur Bestandssituation und der Lichtplanung für die neu geplanten Spielfelder. Hierbei zeigt sich, dass mit der vorgesehenen Beleuchtung das Streulicht in die Umgebung deutlich verringert werden kann. Nachfolgend sind die wesentlichen Punkte des Beleuchtungskonzeptes auszugsweise zusammen gefasst:

Projektüberblick und Bestandssituation

Auf dem Gelände ist aktuell bereits eine vor ca. 20 Jahren errichtete Flutlichtanlage vorhanden, die in Teilen weiterbetrieben und in Teilen durch die nachfolgend dargestellte Planung ersetzt werden soll. Beibehalten wird die am Hauptspielfeld (Rasenplatz) im Norden vorhandene Beleuchtung mit 16m hohen Masten und ca. 2000W starken Flutern mit einer Farbtemperatur von 4200 K. Die sich parallel zur B3 und entlang des südlichen Spielfelds befindenden 16m-Masten werden entfernt.

Vornehmlich die sich entlang der parallel zur B3 erstreckende Feldhecke/Feldgehölz - als Leitlinien für nächtliche Flugrouten lichttoleranter Fledermausarten - sowie die weiteren Randgebiete und die Umgebung des Sportplatzes - als Jagdreviere von Fledermäusen - sollen besonders vor zusätzlicher Lichtimmissionen geschützt werden.

Sowohl Hauptspielfeld als auch das südliche Spielfeld erfüllen aktuell die Anforderungen der Beleuchtungsklasse III (75 lx). Es entsteht deutlich meß- und wahrnehmbares Streulicht hinter den Flutlichtleuchten, in die Umgebung entlang der Feldhecken / Feldgehölz parallel zur B3, auf den südlich angrenzende Ackerfläche mit angrenzenden Baumbeständen und am westlichen Sportplatzrand.

Eigenschaften der geplanten Beleuchtung

Die Beleuchtungsstärke wird auf das durch die Norm DIN EN 12193:2019-07 vorgegebene Minimum für Sport im Trainingsbetrieb von 75lx reduziert. Besonderes Augenmerk gilt der Vermeidung von Streulicht und Blendung. Die verwendeten Fluter mit LED-Technik werden derart ausgewählt, dass eine Abstrahlung nach hinten (in Richtung Zäune / Feldhecken bzw. Feldgehölz) bestmöglichst vermieden wird, und eine optimale Lichtlenkung auf die auszuleuchtenden Flächen realisiert werden kann.

Zum Schutz von Insekten werden abgeschlossene Leuchtengehäuse mit maximal 60°C Oberflächentemperatur verwendet. Die Leuchten weisen eine Farbtemperatur von 4000 K (neutralweiß) statt 5000 K (kaltweiß) auf, um einen bestmöglichen Ausgleich der Interessen der Versicherer (Unfallschutz), Leuchteneffizienz (Klimaschutz) und Naturschutz herzustellen.

Die Beleuchtung für die einzelnen Felder ist separat steuerbar. Außerdem ist eine Halbfeld-Beleuchtung möglich.

Beleuchtungsstärken am Zaun (in den Randbereichen um die Spielfelder)

Auf den Berechnungsflächen entlang der Feldhecken, parallel zur B3, ergibt die Lichtsimulation maximale Werte unter 8 lx Beleuchtungsstärke, sowie ca. 5,1 lx im Mittel. Im Vergleich zur Bestandsbeleuchtung mit deutlich über 10 lx im Mittel sowie bis zu maximal 90 lx verringert sich somit die Ausleuchtung spürbar.

Auch die im Süden angrenzende Ackerfläche mit angrenzenden Baumbeständen wird durch die bisher vorhandene Flutlichtbeleuchtung stark aufgehellt. Dieser Zustand kann durch die geplante Flutlichtbeleuchtung deutlich verbessert werden.

Im Berechnungsmodell der beiliegenden Lichtberechnung wurden Berechnungsfelder hinzugefügt, um die Beleuchtungsstärke auf den Ackerflächen und angrenzenden Baumbeständen südlich und westlich der Fußballfelder zu ermitteln. Sie zeigen, dass nur noch die Kante (Standort des Zauns), die den Fußballfeldern am nächsten liegt, im Licht stehen würde, während der größte Teil der Felder unter 0,5 Lux liegen würde.

Die Eckpunkte der Lichtplanung – optimal auf die auszuleuchtenden Flächen ausgerichtete Beleuchtung, Farbtemperatur der LED-Beleuchtung max. 4.000 Kelvin – wurden in den entsprechenden Hinweis Ziffer 5.4 aufgenommen. Im Übrigen wird auf das Konzept zum Lichtmanagement verwiesen, das als gesonderte Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird.

Das Konzept zum Lichtmanagement ist Grundlage der Bewertungen im aktualisierten Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtlichen Untersuchung und wurde am 02.02.2022 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen und Planzeichnung

Dem Bebauungsplan liegt das unter Ziffer 2 der Begründung dargestellte Plankonzept vom 28.09.2021 zugrunde, was sich in der Festsetzung der einzelnen Sportanlagen – auch mit den verschiedenen Oberflächen – den festgesetzten Baufenstern und Pflanzflächen niederschlägt.
Im Westen wird der Abgrenzung des Geltungsbereichs aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen bzw. im nordwestlichen Bereich an den vorhandenen, angrenzenden Bebauungsplan 'Sportzentrum II' angeschlossen.
Hier wurde im südwestlichen Bereich der Weg mit den wegbegleitenden Grünbereichen (als öffentliche Grünflächen) gemäß dem tatsächlichen Bestand dargestellt: daraus ergibt sich eine Änderung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan.
Im nordwestlichen Bereich der Zufahrt wurde die Darstellung des bisherigen Bebauungsplans – auch in der Darstellung der Parkplätze im Bereich des Vereinsheims und der Gerätegarage – übernommen.

9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (2) BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich wird wie im bisherigen Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet 'Sondergebiet für Sportanlagen' gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Dies trägt der bestehenden und geplanten Nutzung Rechnung, nach der der Zweckbestimmung dienende Gebäude und Sportanlagen mit befestigten Oberflächen und Untergründen zulässig sein sollen bzw. vorhanden sind.
Die geplanten Sportanlagen und Spielfelder sind gemäß dem derzeitigen Gesamtkonzept nachrichtlich dargestellt. Da nicht auszuschließen ist, dass es im Zuge der Ausführungsplanung zu Verschiebungen oder Anpassungen kommt, wird dafür ein entsprechender Spielraum eingeräumt. Die im Plan dargestellte Unterteilung der Spielfelder und Leichtathletik- und Sportanlagen ist nicht verbindlich.

9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Größe der Grundfläche und die Gebäudehöhe gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Die maximal zulässige Grundfläche beinhaltet die Grundflächen der Gebäude und die Grundflächen der Sportanlagen mit befestigter bzw. versiegelter Oberfläche (Kunstrasen-Multispielfeld, Leichtathletikanlagen).

Diese Größe stellt die Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO dar. Um sicher zu stellen, dass sie den für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 qm nicht überschreitet, wird sie als absolute Größe in Quadratmeter angegeben.

Als unversiegelte Flächen zählen die festgesetzten Pflanzflächen sowie die Naturrasenfelder. Die verbleibenden Flächen des Geltungsbereichs stehen für Erschließungswege oder auch für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zur Verfügung. Zusammen mit der vorab erläuterten Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO) dürfen sie eine Fläche von 60 % des Geltungsbereich nicht überschreiten. Sportanlagen mit unversiegelter Oberfläche (Naturrasenfelder) sind dem vorab genannten Anteil von 60 % nicht zuzurechnen.

Die Herleitung der festgesetzten Werte ist aus der Flächenbilanz unter Ziffer 10 der Begründung ersichtlich. Gegenüber den dort ermittelten Werten wurden gewisse Spielräume eingeräumt, um spätere Unstimmigkeiten / Befreiungen in Zuge der Baugenehmigung zu vermeiden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich am bisherigen Bebauungsplan. Um auch hier etwas mehr Spielraum einzuräumen – gerade auch für eine potenzielle Erweiterung im Bereich des bestehenden Vereinsheims – sie von 7 m auf 8 m erhöht.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

Die mit Gebäuden überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Sie berücksichtigen den bereits vorhandenen Gebäudebestand sowie das neu geplante Gebäude nördlich des Multispielfeldes.

Das bestehende Vereinsheim weist eine Länge von rd. 43 m auf (bzw. 58 m mit den vorgelagerten Zuschauertribünen und Überdachungen). Die Plankonzeption von September 2021 sieht in diesem Bereich zusätzlich eine potenzielle Erweiterung für Umkleiden etc. vor. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Weiterhin berücksichtigt die abweichende Bauweise auch vom Bauordnungsrecht abweichende, geringere Abstandsflächen, die sich zum einen aus dem bereits bestehenden Gebäudebestand ergeben und zum anderen zur Errichtung der erforderlichen Ballfangzäune notwendig sind (siehe unten Erläuterungen Ziffer 9.6). Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen sind durch die geringeren Abstandsflächen nicht zu erwarten. Auf § 27 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg wird entsprechend verwiesen.

9.4 Garagen / Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Neben- und Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Ballfangzäune sowie Garagen, Stellplätze und Carports sind allgemein zulässig und dürfen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

In den festgesetzten Pflanzflächen sind sie, mit Ausnahme von Einfriedungen und Ballfangzäunen, jedoch nicht zulässig.

9.5 Grünordnung / Hinweise zum Artenschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz übernehmen die Vorschläge aus dem Umweltbericht und sichern damit die Berücksichtigung der Umweltbelange hinsichtlich Anpflanzungen und Artenschutz: siehe dazu auch Ausführungen unter Ziffer 6 der Begründung.

Mit der aktuellen Plankonzeption können die für den Spiel- und Trainingsbetrieb der Vereine erforderlichen Felder und Anlagen nun innerhalb des bereits überplanten Bereiches ermöglicht werden. Innerhalb der kompakten Anordnung sind im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan zwar weniger Frei- oder Grünflächen möglich, jedoch kann die Eingrünung an den Rändern, gerade auch zur B 3 hin weitgehend erhalten werden. Diese Bereiche sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zudem vermeidet die konzentrierte Anordnung der Sportanlagen weitere Eingriffe und Flächeninanspruchnahmen im südlich angrenzenden Freiraum, was einen wesentlichen Vorteil der aktuellen Plankonzeption – auch im Hinblick auf Natur- und Landschaftsschutz – darstellt.

9.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen und sonstigen Gefahren

Eine Gefährdung des Verkehrs auf der östlich des Plangebiets verlaufenden B3 ist auszuschließen. Dies betrifft insbesondere eine Blendung durch Flutlichtanlagen und andere beleuchteten Anlagen, was z.B. durch Abstrahlrichtung, Standortwahl, Lichtart etc. erreicht werden kann. Auch derzeit sind entlang der östlichen Gebietsgrenze schon Flutlichtanlagen vorhanden.

Ein weitere Gefährdung geht von umherfliegenden Bällen aus: daher sind Ballfangzäune bis 8,0 m Höhe zulässig und soweit erforderlich zu errichten, um Gefahren durch umherfliegenden Bälle auf angrenzende Flächen und Nutzungen abzuwenden.

Entsprechende Anlagen sind auch jetzt schon Bestand: sie können eventuell unverändert beibehalten werden, teilweise ist jedoch auch eine Anpassung / Neuerrichtung der Anlagen erforderlich.

Nach der aktuellen Plankonzeption sind Ballfangzäune in Höhen von 8 m entlang der B 3 am östlichen Gebietsrand und in Höhen von 6 m am südlichen, westlichen und nördlichen Gebietsrand vorgesehen. Auch innerhalb des Gebiets sind Ballfangzäune in Höhen von 6 m und 4 m

vorgesehen, um eine Beeinträchtigung und Verletzungsgefahr auf den Spielfeldern bei einem parallelen Spiel- und Trainingsbetrieb zu vermeiden. Sie sind in der Planzeichnung dargestellt, ohne jedoch Festsetzungscharakter zu entfalten.
In einer Vorabstimmung mit den zuständigen Straßenbaubehörden Ende Oktober 2021 hat das Straßenbauamt / Landratsamt Rastatt die Planung unter der Vorrausetzung, dass der Ballfangzaun entlang der B 3 durchgehend mit einer Höhe von 8,00 Meter ab Oberkante Spielfeld errichtet wird, als genehmigungsfähig erachtet. Diese Maßgabe wurde in den planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 6 entsprechend ergänzt.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Werbeanlagen und Beleuchtung

Werbeanlagen können die gestalterische Wirkung eines Gebäudes beeinflussen und auch störende Wirkung in der Umgebung (z.B. durch Lichtemissionen) entfalten. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) aus städtebaulich – gestalterischen Gründen ausgeschlossen, um so auch Umwelteinflüsse auf die Landschaft und Störungen für angrenzende Nutzungen zu vermeiden.
Weitergehende Einschränkungen erfolgen nicht, so dass z.B. die für den Sportverein wichtige Bandenwerbung u.ä. uneingeschränkt möglich ist.
Hinsichtlich der Beleuchtung wird auf die aus artenschutzrechtlichen Gründen enthaltenen Hinweise Ziffer 5.4 verwiesen, die insbesondere die Beeinträchtigungen und Störungen für Fledermäuse und Insekten vermindern sollen.
Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Beleuchtung/Flutlichtanlage hat das Ingenieurbüro Volz im Januar 2022 ein Konzept zum Lichtmanagement erarbeitet, das als gesonderte Anlage dem Bebauungsplan beigefügt ist. Die Eckpunkte der Lichtplanung – optimal auf das Spielfeld ausgerichtete Beleuchtung, Farbtemperatur der LED-Beleuchtung max. 4.000 Kelvin – wurden in den entsprechenden Hinweis Ziffer 5.4 aufgenommen. Im Übrigen wird auf die Lichtplanung verwiesen.

10.2 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen auf den Baugrundstücken

Die Flächenversiegelung sollte so gering wie möglich gehalten werden.
Daher sind Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege wasserdurchlässig auszuführen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anderes geboten ist.

10.4 Einfriedungen

Zur Wahrung des Landschaftsbildes werden die Einfriedungen im Plangebiet hinsichtlich Höhe und Gestaltung beschränkt. Ausnahmen bilden die erforderlichen Ballfangzäune zur Gefahrenabwehr von umherfliegenden Bälle.
Die Unterkante von Einfriedungen muss mindestens 20 cm über Grund liegen, damit kleine und mittlere Säuger (z.B. Igel, Mauswiesel, Hermelin, Kaninchen etc.) den Zaun passieren können. Davon ausgenommen sind Ballfangzäune, auch wenn diese die Funktion einer Einfriedung erfüllen. Hier wäre das Risiko, dass z.B. kleinere, beim Training verwendete Bälle – gerade auch in Richtung B3 – hindurchfliegen, zu groß.

10.5 Verzicht auf die Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen

Im bisherigen Bebauungsplan waren die Dachformen auf Satteldächer und Pultdächer mit bestimmten Dachneigungen begrenzt.
Um hier mehr Gestaltungsspielraum – gerade auch für potenzielle Erweiterungen oder Umbauten – zu erhalten, wird auf die Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen verzichtet. Da das Sportzentrum eine Sondernutzung darstellt und auch nicht in einem engen städtebaulichen Kontext mit der übrigen Bebauung der Ortslage steht, ist dies städtebaulich vertretbar.

10 Flächenbilanz

Geltungsbereich			**43.376 qm**	
davon SO Sportanlagen			40.012 qm	
davon Zufahrt / Wirtschaftsweg			2.051 qm	
davon öffentliche Grünfläche			1.313 qm	
Sondergebiet Sportanlage (= maßgebliches Baugrundstück)			**40.012 qm**	**100 %**

1 Versiegelte und teilversiegelte Flächen

1.1 Grundfläche 1 (im Sinne des § 19 (2) BauNVO)

a)	Baufenster für bestehende / geplante Gebäude				
	Baufenster West (Vereinsheim)	*1.618 qm*			
	Baufenster Nordwest	*258 qm*			
	Baufenster Nordost	*171 qm*	*Summe 1.1.a:*	*2.047 qm*	
b)	versiegelte / befestigte Sportanlagen				
	Kunstrasenspielfelder neu	*11.973 qm*			
	Leichtathletik neu	*4.086 qm*	*Summe 1.1.b:*	*16.059 qm*	
	Gesamtsumme aus Ziffer 1.1			**18.106 qm**	**45,2 %**

→ die maßgebliche Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 qm gem. § 13a BauGB kann eingehalten werden s. Grundfläche 1 / Ziffer 1.1

→ es wird eine absolute Größe der maximal zulässigen Grundfläche von 19.750 qm festgesetzt

→ Grundflächen 1 + 2 dürfen in der Summe max. 60 % der SO-Fläche einnehmen

1.2 Grundfläche 2

Erschließungswege / Zufahrten innerhalb SO		4.667 qm	11,7 %
(als Differenz der Flächen 1.1, 2.1, 2.2 zur SO-Fläche: 40.012 – 18.106 – 3.207 – 14.032)			
Gesamtsumme aus Ziffer 1		**22.773 qm**	**56,9 %**

2 Unversiegelte Flächen

2.1 Pflanzflächen (s. Flächen in transparent grüner Farbe)

Rand West / Nord	*325 qm*		
Rand West / Mitte	*172 qm*		
Rand West / Süd	*561 qm*		
Rand Ost	*1.691 qm*		
Rand Ost / Nord	*458 qm*		
Gesamtsumme aus Ziffer 2.1		3.207 qm	8,0 %

2.2 unversiegelte Sportflächen

Spielfeld 68 x 105	*8.016 qm*		
Spielfeld 60 x 90	*6.016 qm*		
Gesamtsumme aus Ziffer 2.2		14.032 qm	35,1 %
Gesamtsumme aus Ziffer 2		**17.239 qm**	**43,1 %**