

Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Sportplatz Rohrbach“ in Sinsheim hier: Satzungsbeschluss

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 27.11.2012**

TOP 5 öffentlich

Vorschlag:

Nach öffentlicher Auslegung und Abwägung der im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Verzicht auf ca. 6,8% der Kompensationsfläche im Wege der Abwägung, wird der Bebauungsplan „Alter Sportplatz Rohrbach“ in Sinsheim gem. § 10 BauGB sowie § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen.

Maßgebend sind die Planzeichnungen vom 09.10.2012, die planungsrechtlichen Festsetzungen vom 09.10.2012 einschließlich der Begründung vom 09.10.2012.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung, Folgekosten:

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat in seiner Sitzung vom 04.10.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Sportplatz Rohrbach“ beschlossen.

Ziel des Planverfahrens ist die Umwandlung des ehemaligen Sportgeländes in der Bruchstraße in ein Baugebiet, nachdem der Sportbetrieb zu einer nicht länger hinnehmbaren Beeinträchtigung der Anwohner geführt hat und im Gewinn Rosenbrücke ein neues Sportgelände entstanden ist. Die Ausweisung von Baugebiet dient der Siedlungsabrundung und der teilweisen Refinanzierung des neuen Sportgeländes. Dieses Ziel entspricht den Vorgaben der Landesregierung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 26.06.2012 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung durchzuführen. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 20.07.2012 bis einschließlich 24.08.2012. Im Rahmen der Offenlage gingen folgende Stellungnahmen ein:

Träger öffentlicher Belange

ENBW:

Zur Versorgung des geplanten Gebietes mit elektrischer Energie ist die Errichtung einer Umspannstation erforderlich. Die ENBW hat den Standort im Bereich eines Baugrundstücks vorgeschlagen. Der Flächenbedarf hierfür liegt bei 16 m². Um Nachteile bei der Vermarktung des betroffenen Baugrundstücks zu vermeiden, wird die Fläche wie vorgesehen im zentralen Versorgungsbereich ausgewiesen.

Wasserrechtsamt – Grundwasserschutz / Wasserversorgung:

- Die Lage des Baugebiets in der weiteren Schutzzone A – III A ist nachrichtlich zu übernehmen.
- Bei der weiteren Bearbeitung des Planverfahrens ist zu prüfen, ob die geplante Bebauung das Grundwasser bei Höchststand berührt. Bei der planerischen Abwägung ist zu klären, wie auf die drohende Grundwassereinwirkung reagiert werden soll.
- Erdwärmennutzung mittels Erdsonden ist nicht zulässig.
- Maßnahmen, bei denen mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind dem Wasserrechtsamt anzuzeigen.

Diese Stellungnahme ist in Kopie beigefügt.

Um belastbare Informationen für die Berücksichtigung der Grundwasserproblematik zu erhalten, wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Als Ausfluss der wasserrechtlichen Stellungnahme und des Gutachtens wurden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt in der Wasserschutzzone III A.
- Die Erdwärmennutzung mittels Erdsonden ist nicht zulässig. Erdwärmekollektoren sind mit unterliegender Dichtung und wasserrechtlicher Erlaubnis möglich.
- Der Grundwasserspiegel steht in einer mittleren Tiefe von ca. 0,8 – 1,8 m unter Geländeoberkante an. Bei der Bebauung ist der hohe Grundwasserspiegel zu berücksichtigen. Gebäudeteile, die in das Erdreich einbinden, sind druckwasserdicht auszuführen.
- Grundwasserhaltungen sind nur mit geringen Fördermengen und zu einem vorübergehenden Zweck erlaubt. Maßnahmen sind dem Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt rechtzeitig vorab anzuzeigen
- Drainagen (zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers im Sinne des § 9 WHG) sind nicht zulässig

Wasserrechtsamt – Gewässeraufsicht:

Das überplante Gebiet liegt unterhalb des HRB „Im Bruch“ und wird dadurch vor Überschwemmungen geschützt. Auf einen Hinweis, wonach es sich bei dem HRB um ein technisches Bauwerk, das versagen kann handelt, wurde verzichtet.

Die Umgestaltung des Rohrbächles, die Teil des Eingriffsausgleichs ist, bedarf einer wasserrechtlichen Behandlung.

Das Verfahren läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren. Nach Maßgabe des § 1 a BauGB kann der Eingriffsausgleich räumlich getrennt von der planerischen Maßnahme durchgeführt werden, so dass eine eventuelle Versagung der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen keinen Einfluss auf den Bestand des Bebauungsplans hätte.

Wasserrechtsamt – Abwasserbeseitigung

Für die Entwässerung des Baugebietes, speziell für die Einleitung des gedrosselten Niederschlagswasserabflusses in den Rohrbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Für die Erstellung der Abwasseranlagen sind auch wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich. Diese können unter bestimmten Voraussetzungen durch ein Benehmen ersetzt werden.

Das Wasserrechtsamt hat nach einem Hinweis des Amtes für Infrastruktur die bisherige Verfahrensweise aufgegeben. Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung wird gemäß Niederschlagswasserverordnung nicht mehr gefordert.

Stellungnahmen von Privatpersonen gingen während der Offenlage nicht ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß § 1 Abs. 6 BauGB der zu erwartende Eingriff in die Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bewerten. Weiter sind nach § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Als Beurteilungsgrundlage über Minderung, Ausgleich und Ersatz von zu erwartenden Eingriffen und Wahrung der naturschutzrechtlichen Belange dienen die Inhalte des Grünordnungsplanes mit Eingriffs-Ausgleichbilanzierung.

Im Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 31.05.2012 wurde der benötigte Ausgleichflächenbedarf mit 5538 m² ermittelt. Der Ausgleich soll wie nachfolgend dargestellt geschaffen werden:

Innerhalb des Plangebiets wurde eine öffentliche Grünfläche mit Pflanzgebot mit 425 m² und die naturnahe Umgestaltung des Bruchgrabens / Rohrbachs mit 3446 m² zur Kompensation vorgesehen. Die verbleibenden 1677 m² Ausgleichflächenbedarf sollen lt. Grünordnungsplan extern realisiert werden.

Folgende Maßnahmen werden für den externen Ausgleich vorgeschlagen:

Im Bebauungsplanverfahren "Rosenbrücke" wurde eine Überkompensation durch die Umwandlung eines Ackers (Flst. Nr. 4231) in Grünland erreicht. Die den dortigen Kompensationsbedarf übersteigende Fläche von 1288 m² wird hier zum Ausgleich herangezogen.

Die zur vollständigen Kompensation weiter erforderlichen 377 m² Ausgleichsfläche sind im Grünordnungsplan durch das Anpflanzen eines Ufergehölzstreifens nördlich des Plangebiets auf den Grundstücken Flst. Nr. 14990 und 12417 dargestellt. Hier wird jedoch vorgeschlagen, auf diesen geringen Teil des Ausgleichs im Rahmen der Abwägung zu verzichten.

Begründung:

Die Anlage des Ufergehölzstreifens hat einen Anteil von ca. 6,81% am rechnerisch erforderlichen 100%-Ausgleich.

Der Bereich nördlich des Plangebiets (Bach und Gewässerrandstreifen) steht im Eigentum der Stadt. An dieser Stelle kann durch naturnahen Gewässerumbau mit Anlage eines ökologisch hochwertigen Gewässerrandstreifens eine wertvolle Maßnahme entwickelt werden, die nach Aufnahme in das Ökokonto dem Ausgleichsbedarf an anderer Stelle zugeordnet werden kann. Die Aufnahme dieser Fläche in das Ökokonto erlaubt den geforderten Ausgleich künftiger Maßnahmen ohne die verbreitete, aber trotzdem kritisch zu sehende Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in extensiv genutztes Grünland oder pflegeintensive Streuobstwiesen.

Durch die Anpflanzung des für den Vollaussgleich vorgesehenen Gehölzstreifens stünde die Fläche dem Ökokonto nicht mehr mit der durch die angedachte Gesamtmaßnahme zu erreichenden Wertigkeit zur Verfügung.

Dezernat II

Albrecht
Oberbürgermeister

Anlagen:

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes (Verkleinerung) einschließlich planungsrechtlicher Festsetzungen, örtlicher Bauvorschriften sowie Begründung und Umweltbericht; Stellungnahme des Wasserrechtsamts