

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Sondergebiet Seniorenwohnanlage 'Am Riedhof',
1. Erweiterung 'Sinnesgarten '

I. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELSETZUNG

In Ergänzung zu der zwischenzeitlich realisierten Seniorenwohnanlage 'Am Riedhof' in Meißenheim mit einer Demenzabteilung beabsichtigt der Betreiber diese Einrichtung um ein "therapeutisches Mittel", den 'Sinnesgarten' zu erweitern. Die außerordentliche Bedeutung des Garten-Freiraumes als zusätzliches Hilfsmittel zur Linderung der Beschwerden bei Demenzkranken und zur Förderung des Wohlbefindens älterer Menschen ist erst in der jüngsten Vergangenheit erkannt worden.

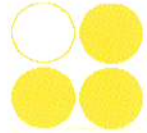
Der Blick ins Grüne, das Erleben der Jahreszeiten, von Wachstum, Werden und Vergehen, die Möglichkeit Haus- und häuslichen Nutztiere zu beobachten, zu streicheln fördert das Wohlbefinden und führt allgemein zur schnelleren Genesung nach Krankheiten.

Die besonderen Bedürfnisse dementiell erkrankter Menschen erfordern eine differenzierte Gartengestaltung, durch die krankheitsbedingte Symptome kompensiert werden und das psychische Wohlbefinden erhöht wird.

Für viele Demenzkranke ist das Gehen eine der letzten selbständigen Aktivitäten, es löst u.a. innere Verspannungen und baut Aggressionen ab. Der Sinnesgarten, ein 'Garten der Erinnerung' ist daher so konzipiert, dass er selbständig von den alten Menschen und Kranken 'erwandert' werden kann.

'Ansteuerbare Ziele' erleichtern die Orientierung der Benutzer. Die Bepflanzung des Gartens, Wasserelemente und Ruheplätze stimulieren die Sinne des Benutzers. Der Garten enthält Rückzugsmöglichkeiten und weckt durch verschiedene Elemente die Erinnerung der alten Menschen.

- Wesentliche Elemente eines 'Sinnesgarten' sind
- behindertengerechte Rundwege
- direkte Erreichbarkeit vom Gebäude
- geschlossene Umgrenzung des Gartens
- Ruhezonen und sensorisch wirkende 'Sinneszonen'
- Pflanzungen mit jahreszeitlichen Aspekten
- Hochbeete
- Pflanzen mit Erinnerungswert
- Duftpflanzen
- Bekannte Haus-/Nutztiere -Hasen, Hühner, Schafe, Ziegen-



II. DERZEITIGE SITUATION

Das Plangebiet ist rechtskräftig im Bebauungsplan 'Schafgrün/Hanfrötzen' aus dem Jahre 1973 als Grünfläche ausgewiesen und grenzt unmittelbar an die Seniorenwohnanlage mit seinen Außenanlagen an. Zur planungs- und bauordnungsrechtlichen Absicherung der Nutzung des Erweiterungsgebietes als 'Sinnesgarten' hat die Gemeinde Meißenheim sich entschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen, zumal sich innerhalb dieser Freifläche auch bauliche Anlagen wie Unterstell- und Futterplätze für die Tiere befinden.

III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtlichen Grundlagen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der 2. und 3. Lesung am 15.11.2001, die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO - BW) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

IV. UMWELTBERICHT

Aufgrund der bereits rechtskräftigen Ausweisung der Fläche als öffentliche Grünfläche und dem Ergebnis eines Screenings unter Hinzuziehung der Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Meißenheim für den Erweiterungsbereich kann an dieser Stelle aus rechtlicher Sicht auf die umfangreichen Ausführungen zu einem Umweltbericht i. S. d. § 2a BauGB verzichtet werden.

V. FLÄCHENBILANZ

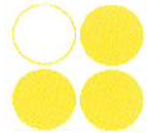
Geltungsbereich des Bebauungsplanes 0,35 ha

VI. KOSTENSCHÄTZUNG

Mit der Realisierung der Planerweiterung entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten. Die Kosten der Planänderung trägt der Antragsteller.

VII. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung im Sinne des BauGB ist nicht erforderlich.



BEBAUUNGSPLAN

SONDERGEBIET

SENIOREN- / ALTENWOHNANLAGE ,AM RIEDHOF'

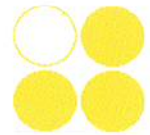
1. ERWEITERUNG 'SINNESGARTEN '

GEMEINDE MEISSENHEIM

-ORTENAUKREIS-

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBO



GEMEINDE MEISSENHEIM

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

SONDERGEBIET SENIORENWOHNANLAGE 'AM RIEDHOF' 1. ERWEITERUNG 'SINNESGARTEN '

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Innerhalb der als Grünfläche ausgewiesenen Erweiterungsfläche und durch Baugrenzen abgegrenzten Bereiche sind nur bauliche Anlagen zulässig, die der notwendigen Versorgung und Unterbringung von Klein-, Haus- und Nutztieren dienen.

2. Art / Anzahl der Tierhaltung

- 2.2. Anzahl der Tiere und Tierart sind tiergerecht aufeinander abzustimmen und dienen ausschließlich der therapeutischen Unterstützung bei Demenzerkrankten und/oder anderen altersbedingten Erkrankungen der angrenzenden Bewohner der Seniorenwohn- und Altenpflegeanlage 'Am Riedhof'.

3. Geruchsmissionen / Gegenseitige Rücksichtnahme

- 3.3. Der Betreiber und die Nutzer der Einrichtung haben durch organisatorische, bautechnische und Auswahl/Anzahl der Tiere dafür Sorge zu tragen, dass die Geruchsmissionen auf eine für den ländlichen Raum typischen Umfang reduziert werden.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 74 LBO

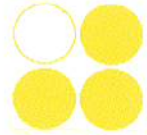
1. Einfriedigungen / Freiflächengestaltung

- 1.1. Die Integration der baulichen Anlagen in den nach Westen offenen Landschaftsraum ist zu gewährleisten. Einfriedigungen sind nur aus sicherheitstechnischen Gründen zulässig.

C. Hinweise

Bodenschutz

1. Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden – Württemberg vom 24.06.1999 sind zu beachten. Danach ist nach § 4(2) bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
2. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.
3. Abzufahrende Überschussmengen an humosen Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das oben genannte.



Altlasten

1. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
2. Es wird an dieser Stelle nochmals gesondert darauf hingewiesen, daß die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Seniorenwohnanlage 'Am Riedhof' gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche (Bezeichnung: „Aufschüttung Riedhof“, Flst. 2430 und 2430/1, Obj.-Nr. 03578 , Beweinsniveau BN 0 Schutzgut „ Grundwasser“) im Falle einer Änderung der derzeitigen Nutzung oder einer weiteren Inanspruchnahme der Grundstücksflächen in Absprache mit dem Landratsamt Offenburg, Amt für Wasserwirtschaft und Boden näher zu untersuchen und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen zu sanieren sind.

Bodenfunde

3. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (auch Bildstöcke, Grenzsteine etc.) bei Erdarbeiten zutage treten.

Freiburg, im April 2006

Dipl.-Ing. Reinhold Goldenbaum