

Stand: 23.10.2024

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Müllhofen, 9. Änderung“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.3	Verhältnis zu anderen Planungen	12
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	12
5.	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
6.1	Bebauung	12
6.2	Technische Infrastruktur	14
6.3	Grünkonzept	14
6.4	Belange des Klimaschutzes	15
6.5	Umweltbelange	15
6.6	Örtliche Bauvorschriften	16
7.	AUSWIRKUNGEN	18
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
7.2	Ver- und Entsorgung	18
7.3	Natur Landschaft Umwelt	18
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	19
8.1	Kosten und Finanzierung	19
8.2	Bodenordnende Maßnahmen	19

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1:	GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	7
ABBILDUNG 2:	LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 3:	WASSERSCHUTZGEBIET "GEMEINDE SINZHEIM "GROßER BRUCH" 222" MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS, QUELLE: LUBW, 22.07.2024, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 4:	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VEREINBARTEN VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SINZHEIM - HÜGELSHEIM (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE SINZHEIM, EIGENE DARSTELLUNG	11

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung soll die bisher im Bebauungsplan „Müllhofen“ im Nordosten ausgewiesene Grünfläche für eine Bebauung vorbereitet werden. Hier soll zuerst der nördlichste Teilbereich dieser Grünfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Hierfür ist die 9. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Plangebiet ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Dieser weist momentan für den Bereich noch eine Grünfläche aus. Im Sinne einer Innenentwicklung und Nachverdichtung soll hier nun eine Baufläche zur Entwicklung neuer Wohnbebauung ausgewiesen werden. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Nettobauland 1.070 m ² x Grundflächenzahl 0,3 = Grundfläche 321 m ² Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 321 m ² und daher weniger als 20.000 m ² . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja
3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?	Nein	Ja

Begründung

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor. Nein Ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt. Nein Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am __.__.____ wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Müllhofen, 9. Änderung“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom __.__.____ bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand __.__.____ aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Für eine Generierung weiteren Baulands soll der Bereich der Grünfläche im Nordosten des Gebiets, welcher im Bestandsplan „Müllhofen“ entlang der Sommerstraße gelegen ist, für eine Bebauung vorbereitet und somit als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Hierdurch sollen Bauflächen für bis zu zwei neue Wohngebäude entstehen, die einen Lückenschluss der Bebauung entlang der Sommerstraße ermöglichen können.

2.2 Artenschutz

Im Vorfeld der artenschutzrechtlichen Vorprüfung erfolgte eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde mit dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Untersuchungen im Wesentlichen für zwei Bäume im nördlichen Randbereich vorzusehen sind.

Der östliche der beiden Bäume war zum Zeitpunkt der Begehung bereits gefällt, der westliche Baumbestand erwies sich als Gruppe aus zwei Bäumen.

Es wird auf Grundlage einer Gebietsbegehung beurteilt, inwieweit das geplante Baugebiet Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten hat und damit bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt sind. Diese Begehung fand am 24.04.2024 statt.

Die Bauplätze beschränken sich auf nicht mehr genutzte Gewächshäuser sowie deren unmittelbaren Randbereiche, die mit grasreicher Ruderalvegetation und zum Teil Brombeer-Bewuchs bestanden sind. Entlang der Sommerstraße sind zwei Einzelbäume mit geringem Stammumfang lokalisiert. In diesem Bereich befinden sich außerdem Stammschnitte einer bereits gefällten Baumgruppe. Diese waren ebenfalls nicht sehr mächtig.

Säugetiere:

Aufgrund der Nutzung, der daraus resultierenden Strukturarmut sowie der Lage im Siedlungsbereich ist auszuschließen, dass die Artengruppen Fledermäuse, Wolf, Biber, Feldhamster, Wildkatze, Fischotter, Haselmaus, Nerz, Mufflon, Birkenmaus, Braunbär, Baumschläfer, Schneehase, Luchs, Ziesel und diverse Meeressäuger, mit Ausnahme der Fledermäuse, Habitatbestandteile im Untersuchungsgebiet haben.

Die beiden Bäume weisen keine Höhlen oder Spalten auf und sind daher als Quartierstandort ungeeignet. Aufgrund ihrer geringen Mächtigkeit ist die Wahrscheinlichkeit gering, dass in den bereits gefällten Bäumen hochwertiges Quartierspotenzial vorhanden war. Dies kann jedoch nicht mit einhundertprozentiger Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Eine essenzielle Eignung des Untersuchungsbereichs als Nahrungshabitat für Fledermäuse aus dem Umfeld der Planung kann aufgrund der Kleinräumigkeit und Strukturarmut ausgeschlossen werden. Eine gelegentliche Nutzung zur Nahrungssuche ist jedoch möglich.

Verbleibende Konflikte mit dem Artenschutz könne mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht daher nicht.

Vögel

Das Habitatpotenzial im Untersuchungsgebiet ist für Vögel insgesamt gering. Es ist vor allem mit ubiquitären Arten des Siedlungsraums zu rechnen, die den Bereich und das nahe Umfeld vornehmlich zur Nahrungssuche nutzen. Die beiden verbliebenen Bäume bieten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter keine Habitatfunktion. Jedoch kann insbesondere einer der beiden Bäume von Freibrütern zur Nestanlage genutzt werden. Zudem bieten die Gewächshäuser Potenzial für Vogelbruten.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der Wegfall einzelner Brutplätze allgemein weit verbreiteter Arten mit stabilen Beständen die ökologische Funktion im räumlichen

Begründung

Zusammenhang nicht gefährdet und daher keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Brutstätten von wertgebenden Arten (Rote-Liste-Arten) im Untersuchungsgebiet oder eine essenzielle Funktion des Eingriffsbereichs als Nahrungshabitat können mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

Es sollte jedoch eine Beschränkung der Baufeldräumung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeiten der Vögel aufgenommen werden, sodass der Tatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Bei der Umsetzung dieser Maßnahme besteht kein weiterer Prüfungsbedarf für die Artgruppe der Vögel.

Käfer

Bei den streng geschützten Käferarten kann es sich im Untersuchungsgebiet ausschließlich um Totholzkäfer handeln. Für diese bieten die beiden Bäume jedoch keine Lebensraumeignung, da diese keine Totholzanteile oder Mulmhöhlen aufweisen. Vergleichbares wird für die bereits gefällten Bäume vermutet.

Verbleibende Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht daher nicht.

Abschließend kann gesagt werden, dass die beiden verbliebenen Bäume für keine der bewerteten Artengruppen essenzielle Habitatstrukturen zur Erfüllung ihrer Lebensraumfunktionen bieten können. Lebensstätten für Fledermäuse und Totholzkäfer können ausgeschlossen werden.

Aufgrund geeigneter Habitatstrukturen, wie teils durchwüchsige Ruderalvegetation (im Bereich der Gewächshäuser) sowie angrenzende Asphalt- und Mauerbereiche, kann ein Vorkommen der streng geschützten Mauereidechse nicht vollständig ausgeschlossen werden (mittleres Habitatpotenzial). Auch die Zauneidechse hat geringes Habitatpotenzial im Untersuchungsgebiet.

Trotz geeigneter Witterungsbedingungen (teilsonniges Wetter und milde bis warme Temperaturen) während der Aktivitätszeit, wurden im Rahmen der Begehung zur artenschutzrechtlichen Vorprüfung keine Eidechsen nachgewiesen. Vorkommen können daher mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,16 ha (1.166 m²) und wird begrenzt

Begründung

- im Norden durch die Sommerstraße
- im Osten durch bestehende Wohnbebauung
- im Süden durch Gewächshausanlagen
- im Westen durch bestehende Wohnbebauung.

Es wird ein Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 17856 umfasst.

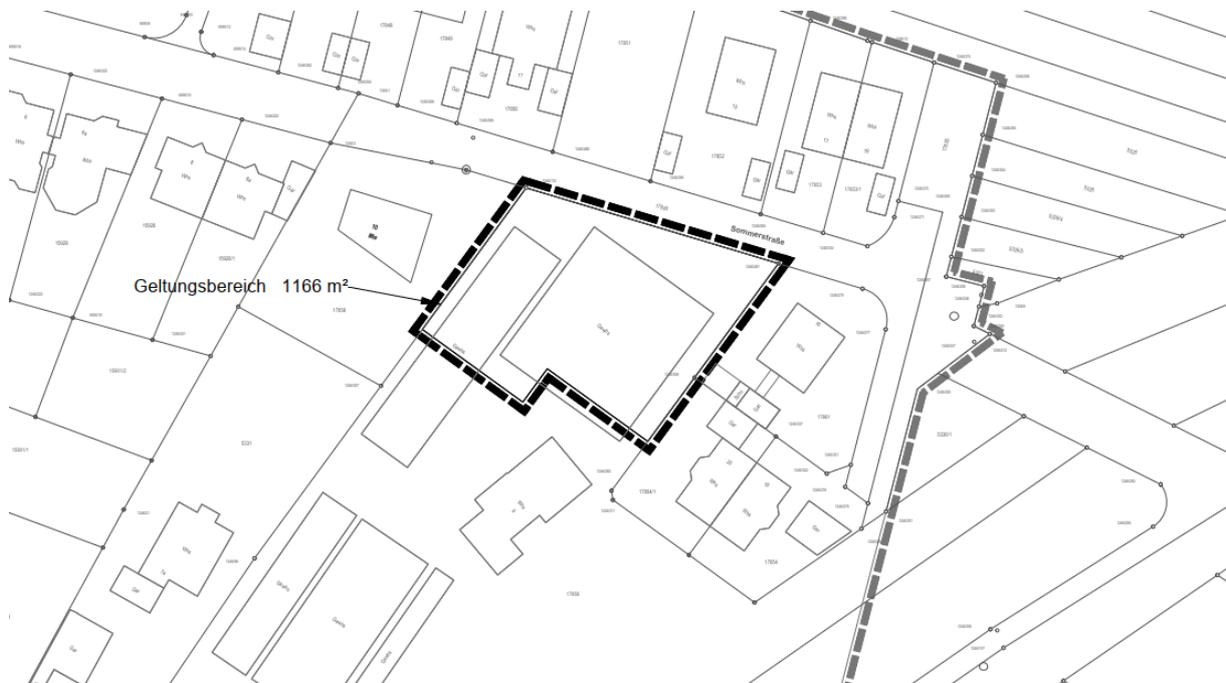


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Ortsteils Müllhofen der Gemeinde Sinzheim.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Momentan bestehen auf dem Plangebiet noch die Einrichtungen einer Gärtnerei (vor allem Gewächshäuser), die jedoch abgerissen werden sollen.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich keine Kulturdenkmale auf dem Plangebiet.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt in flachem Gelände.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Gebiet befindet sich laut Informationen des Kartenviewers des Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf Parabraunerde aus Sandlöss.

3.2.7 Gewässer

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Der Sandbach liegt in etwa 180 m westlicher Richtung. Daher wird in diesen auch nicht eingegriffen.

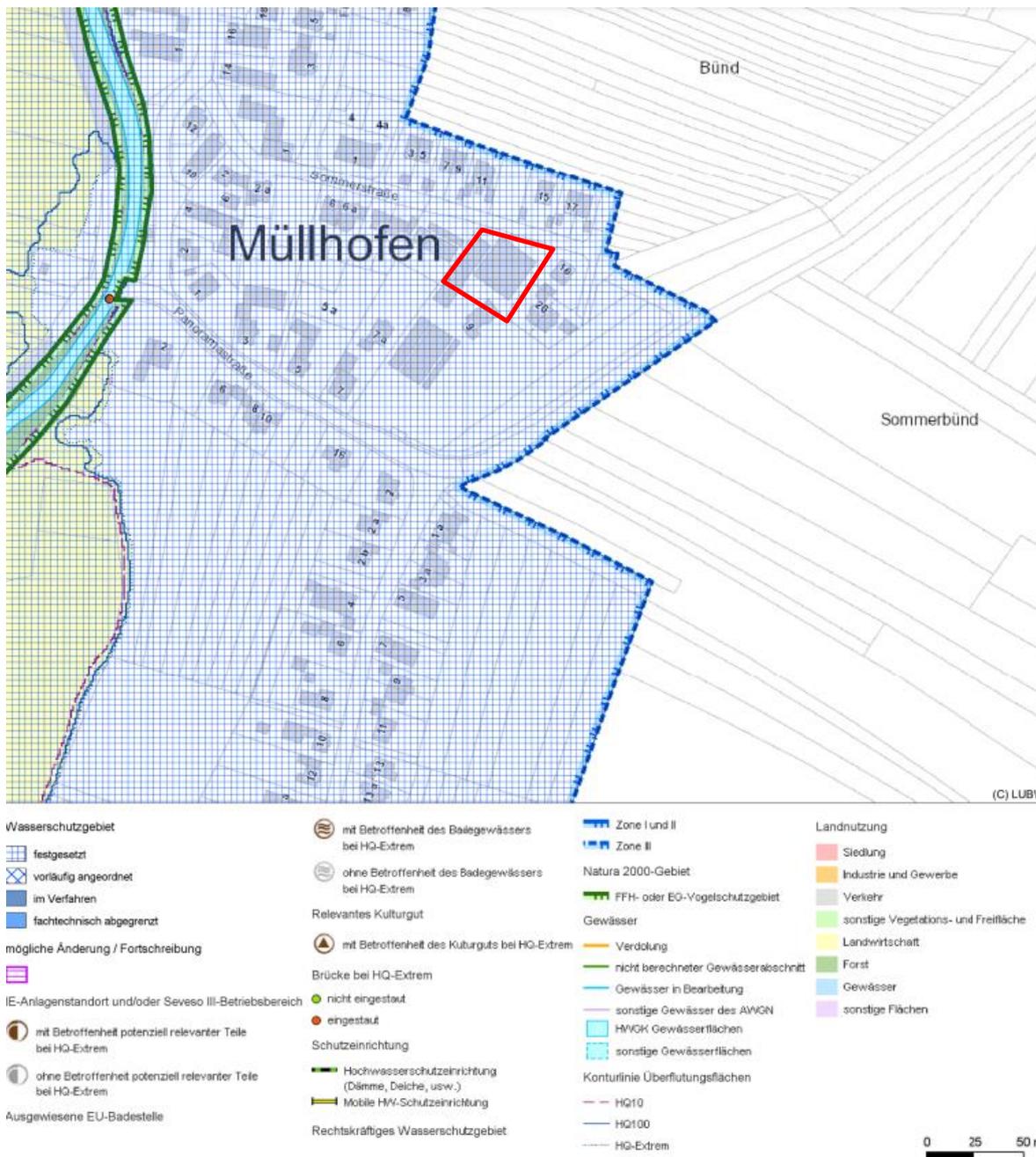


Abbildung 3: Wasserschutzgebiet "Gemeinde Sinzheim "Großer Bruch" 222" mit Darstellung des Plangebiets, Quelle: LUBW, 22.07.2024, eigene Darstellung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Gemeinde Sinzheim „Großer Bruch“ 222“. Es gelten die Vorgaben zum Schutz des Grundwassers nach der Schutzgebiets- und Ausgleichs-Verordnung (SchALVO).

3.2.8 Immissionsbelastungen

Es bestehen keine Immissionsbelastungen für das Plangebiet.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Einflussbereichen von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Sommerstraße verkehrlich erschlossen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgung über die Sommerstraße angebunden.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Biotopverbund

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Flächen der trockenen, mittleren oder feuchten Biotopverbunde.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Gebiet befindet sich bereits innerhalb des Bebauungsplans „Müllhofen“ und ist dort bisher als Grünfläche ausgewiesen. Die momentane planerische Bewertung des Gebiets erfolgt gemäß § 30 BauGB.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

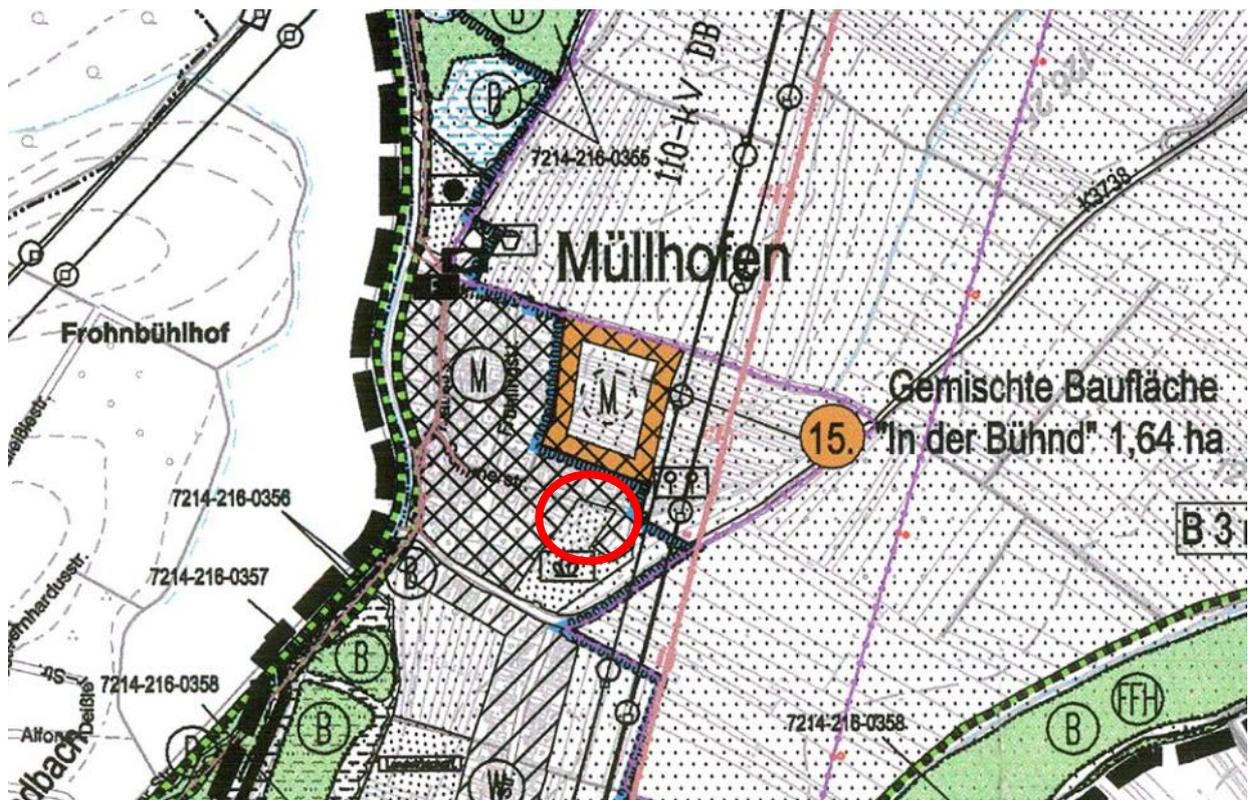


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim - Hügelsheim (Auszug);
Quelle: Gemeinde Sinzheim, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans „Müllhofen“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim - Hügelsheim zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim - Hügelsheim ist für den Planbereich eine Grünfläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geplant.

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Rastatt ist jedoch nicht erforderlich, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist daher nachträglich zu berichtigen.

Der Nahbereich des Plangebiets ist jedoch, trotz der Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet, bereits heute als faktisches allgemeines Wohngebiet einzustufen, da sich hier im Laufe der Zeit eine Bebauung mit prioritärer Wohnnutzung entwickelt hat.

Im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans wird hier über eine Änderung der Darstellung von einer Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche nachzudenken sein, sodass die Darstellung des Flächennutzungsplans der tatsächlich vor Ort bestehenden Nutzung entspricht. Aufgrund dieser Prägung der Umgebung ist von keiner Störung der städtebaulichen Ordnung durch die angedachte Planung an dieser Stelle auszugehen.

4.3 Verhältnis zu anderen Planungen

Durch die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans „Müllhofen“ werden die bisher dort geltenden Festsetzungen für die Grünflächen in diesem Bereich überlagert und ab Rechtskraft der 9. Änderung außer Kraft gesetzt. Eine Aufhebung der bisherigen Festsetzungen ist nicht notwendig, da hier der Grundsatz „das neue Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“ gilt.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Bereitstellung weiteren Baulands für ein bis zwei Baugrundstücke im Sinne eines Lückenschlusses entlang der bestehenden Wohnbebauung im Bereich der Sommerstraße. Hierdurch kann dem Ansinnen einer Nachverdichtung und Innenentwicklung entsprochen werden, indem eine sogenannte Konversionsfläche einer ehemaligen Gärtnerei vor Ort im nördlichen Bereich eine sinnvolle Nachnutzung in Form einer Wohnnutzung erfahren kann.

Der vorliegende Entwurf ist Teil einer Gesamtkonzeption für das Gelände der ehemaligen Gärtnerei. Hier soll nun zuerst der Bereich entlang der Sommerstraße entwickelt werden, bevor zu einem späteren Zeitpunkt das gesamte Gelände beplant werden soll.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Daher wird für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Ebenfalls werden Tankstellen ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Begründung

Um eine größere Breite an Nutzungen ermöglichen zu können, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen. Diese Nutzungen sind mit der Wohnnutzung als Hauptnutzung eines allgemeinen Wohngebiets noch vereinbar und ermöglichen auch weiterhin eine Art von Mischnutzung, wie sie bisher für den Bereich des Ursprungsplanes vorgesehen war.

Im allgemeinen Wohngebiet sind weiterhin folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen. Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl bleibt weiterhin bei einem Wert von 0,3 erhalten. Dies ist für die Errichtung weiterer Wohngebäude auf dem Änderungsbereich ausreichend.

Zahl der Vollgeschosse

Ebenfalls ausreichend ist die bisher festgesetzte Anzahl an zwei Vollgeschossen als Höchstwert. Dies ist ebenfalls für ein Wohngebäude ausreichend.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Ebenfalls beibehalten wird die Geschossflächenzahl von 0,6. Hierdurch können Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe darf 10,0 m nicht überschreiten.

Gemessen wird diese ab der Oberkante der Straßenachse der zugehörigen Erschließungsstraße in Gebäudemitte.

Diese Festsetzung lehnt sich an der Festsetzung der benachbarten Bereiche an, sodass sich die dort geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen können.

6.1.3 Bauweise

Des Weiteren wird die offene Bauweise beibehalten. Es dürfen auf den Grundstücken jeweils ein Einzel- oder auch ein Doppelhaus errichtet werden, sodass auch dichtere Wohnformen ermöglicht werden können, die jedoch weiterhin mit der ländlichen Prägung des Standorts

vereinbar sind. Wohnformen, die noch höhere Wohndichten zulassen würden, wie ein Reihen- oder ein Mehrfamilienhaus, werden aufgrund der erwähnten ländlichen Prägung des Standorts in diesem Bereich ausgeschlossen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zum Schutz vor größerer Versiegelung auf dem Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind die Hauptgebäude zu errichten. Dadurch kann weitere Fläche vor einer höheren Versiegelung durch die Hauptgebäude geschützt werden.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind dahingegen für eine effizientere Ausnutzung des Gebiets auch außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Diese dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 50 von 100 überschreiten. Somit können auf den Grundstücken 45 % der Grundfläche mit baulichen Anlagen genutzt werden.

6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen

Auch beibehalten wird die Festsetzung zur Höchstzahl der Wohnungen innerhalb der Gebäude von maximal zwei Wohneinheiten, sodass eine dem Gebiet unzuträgliche Wohndichte vermieden werden kann.

6.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gebiets kann über die Sommerstraße gewährleistet werden. Dort sind entsprechende Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets vorhanden.

6.3 Grünkonzept

6.3.1 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.3.2 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Im Planungsraum kommt der Versickerung von Niederschlägen vor Ort eine besondere Bedeutung zu. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird daher festgesetzt, dass im Bereich von Stellplätzen und ihren Zufahrten als versickerungsfähige Verkehrsfläche (z. B. Pflaster, Rasenpflaster, Splitt, Schotterrasen) auszubilden sind, sodass die Filterfunktion des Bodens erhalten und die Infiltration von Niederschlägen in das Grundwasser ermöglicht werden kann. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Beleuchtung:

Zum Schutz vor allem von Insekten oder Spinnen sind für die Außenbeleuchtung der Grundstücke insektenfreundliche Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren

Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigen. Hierdurch kann schädlicher Stress für diese Insekten und Spinnen gemindert werden.

Dacheindeckung:

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen. Hierdurch wird ein Beitrag zum Schutz und zum Erhalt der Umwelt geleistet.

6.4 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet. Die Festsetzungen orientieren sich an der baulichen Ausnutzung der Umgebung.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung für die überdachten Stellplätze und Garagen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutz des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung kann der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leistet ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.5 Umweltbelange

6.5.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

6.5.2 Bestand

Das Plangebiet ist momentan noch durch Gewächshäuser bebaut, die jedoch entfernt werden sollen. Teilweise besteht Baumbewuchs auf dem Bereich der geplanten 9. Änderung.

6.5.3 Mensch

Da auf dem Plangebiet momentan noch eine Bebauung mit Gewächshäusern besteht und diese jedoch zukünftig entfernt werden sollen, hat der Bereich keine große Bedeutung für die Einwohner und damit für das Schutzgut Mensch, da hier keine wichtigen Einrichtungen für die Bewohner vor Ort bestehen.

6.5.4 Boden und Wasser

Durch die mögliche Bebauung des Plangebiets durch Wohngebäude kann es zu einer zusätzlichen Versiegelung in diesem Bereich kommen, was zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion wie zum Beispiel die Grundwasserneubildung führen kann.

Diese Beeinträchtigung führt zu wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser. Teilweise kann die Neuversiegelung durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge abgefedert werden.

6.5.5 Tiere und Pflanzen

Ebenfalls führt die Beanspruchung des Bereichs zu einem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch die weiterhin bauliche Nutzung des Gebiets und damit zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des entsprechenden Schutzguts. Hinzu kommt eine mögliche zusätzliche Versiegelung durch Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlagen auf den neuen Baugrundstücken.

6.5.6 Klima und Luft

Durch die Inanspruchnahme der Fläche fallen potenzielle Flächen für die Regulierung des Kleinklimas weg, die bei einem Abgang der Einrichtungen der Gärtnerei als potenzielle Freiflächen für die Frischluftbildung nutzbar wären.

Daher ist mit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

6.5.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.5.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist bereits durch die momentan noch bestehenden Gebäude der Gärtnerei beansprucht, teilweise mit Baumbewuchs.

Daher besitzt das Gebiet keine Relevanz für das Schutzgut des Landschaftsbildes und der Erholung.

6.5.9 Abwägung der Umweltbelange

Das Plangebiet ist momentan bereits baulich durch die Anlagen der Gärtnerei beansprucht. Wesentliche Beeinträchtigungen sind daher nur durch die zusätzliche Versiegelung und durch die Entfernung des Baumbewuchses anzunehmen, sodass vor allem die Umweltbelange „Boden und Wasser“, „Tiere und Pflanzen“ und „Klima und Luft“ teilweise betroffen sind. Weitere Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten, da eine bauliche Vorprägung des Gebiets besteht und sich das Vorhaben in die Umgebung integrieren wird.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Auf dem Plangebiet sind Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig, sodass sich die Gebäude in die Dachlandschaft der Umgebung einfügen können. Es

Begründung

sind rote, braune und graue Dacheindeckungen und somit die traditionellen Farben zulässig. Um störende Einflüsse zu vermeiden, sind glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.

Zink-, kupfer- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder von Gewässer durch Einleitung dieses belasteten Oberflächenwassers kann dadurch dauerhaft verhindert oder reduziert werden.

Dächer von Garagen und überdachte Stellplätze sind mit der Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes oder mit Flachdach bis 7 Grad auszubilden. Hierdurch kann ein einheitliches Gesamtbild der baulichen Anlagen auf den Grundstücken entstehen. Alternativ können oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze mit einem gemeinsamen Dach an das Hauptgebäude angebunden werden.

Die Flachdächer sowie die flach geneigten Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 7° Grad sind im Sinne einer zusätzlichen Durchgrünung des Gebiets extensiv zu bepflanzen.

Um die Nutzung solarer Energie und damit nachhaltiger Energieformen zu fördern, sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung von Brauch- oder Heizungswasser (Absorberanlagen) von den Vorgaben zur Dachgestaltung ausgenommen.

Außenwände

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen, sodass auch im Bereich der Außenwände eine traditionelle Gestaltung der Gebäude erreicht werden kann. Metallverkleidungen sind daher nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Um störende Einflüsse zu vermeiden, sind leuchtende oder reflektierende Materialien für die Gestaltung der Gebäude nicht zulässig.

Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen, sodass ein gesamtheitliches Bild der beiden Doppelhaushälften entstehen kann.

6.6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün –und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

6.6.3 Stellplätze

Für die im Gebiet zu errichtenden Stellplatzflächen sind die Vorgaben der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinzheim heranzuziehen, welche die Vorgaben für die Errichtung der Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet bildet.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die bisher dort vorhandene Nutzung als Standort für eine Gärtnerei mit entsprechenden Einrichtungen und die bisher dort vorhandene Ausweisung im Bestandsplan als Grünfläche sind nach Umsetzung dieser 9. Änderung als Wohnbaufläche nicht mehr möglich.

Die dort bereits aufgegebenen Gewächshäuser müssten für eine Umsetzung des Vorhabens entfernt werden. Aufgrund des privaten Besitzes der Fläche müsste die Entfernung und der Abbruch der Gewächshäuser und die dadurch entstehenden Kosten durch den Eigentümer der Fläche und nicht durch die Gemeinde Sinzheim vorgenommen und übernommen werden.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.2.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Das anfallende Schmutzwasser kann dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Sommerstraße zugeführt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser kann, wie bisher bereits praktiziert, schadlos der Versickerung zugeführt werden. Eine Behandlung des Niederschlagswassers vor Versickerung durch entsprechende Maßnahmen ist aufgrund der Gebietseinstufung als allgemeines Wohngebiet mit der Hauptnutzung des Wohnens, nicht notwendig.

7.2.2 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trink- und Frischwasser sowie von Löschwasser sind über die Sommerstraße möglich.

Zur Bereitstellung des Löschwasser sind mindestens 96 m³/h über eine Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.

7.3 Natur | Landschaft | Umwelt

Im Regelfall wird bereits im Rahmen der vorherigen Ausführungen zu den einzelnen Festsetzungen Art, Umfang und Absicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Im vorliegenden Abschnitt ist daher nur darzulegen, wie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden soll. Da Ausgleichsmaßnahmen nur in Einzelfällen auch auf dem Eingriffsgrundstück möglich sind, ist hier der Bezug zu städtebaulichen Verträgen oder zu Ausgleichsbeiträgen nach §§ 135a–c BauGB herzustellen und auszuführen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplans werden durch den Eigentümer des Plangebiets übernommen.

8.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Maßnahmen für die Umlegung zur Bildung der beiden Baugrundstücke sind aufgrund der dortigen Besitzverhältnisse durch den Eigentümer der Fläche vorzunehmen und werden nicht durch die Gemeinde durchgeführt.

Sinzheim,.....

.....

Erik Ernst
Bürgermeister

Lauf, 23.10.2024 Ro-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser