

Stand: 19.10.2017
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 2



Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Müllhofen, 8. 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.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Änderung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	8
4.1	Raumordnung	8
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	10
5.	PLANUNGSKONZEPT	10
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	10
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
6.1	Verkehrsflächen	11
6.2	Ver- und Entsorgung	11
6.3	Grünflächen	11
7.	AUSWIRKUNGEN	11
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	11
7.2	Verkehr	11
7.3	Ver- und Entsorgung	11
7.4	Natur Landschaft Umwelt	11
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	12
8.1	Bodenordnung	12
8.2	Entschädigungen	12
8.3	Kosten und Finanzierung	12
9.	FLÄCHENBILANZ	12
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	12

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Müllhofen“ im Ortsteil Müllhofen der Gemeinde Sinzheim wird zum achten Mal geändert. Zur rechtlichen Sicherung des geplanten Radwegs entlang der Kreisstraße 3738 und zur Sicherung des überregionalen Fahrradwegs, wird der Bebauungsplan geändert und in Richtung Osten erweitert. Durch die Änderung wird eine örtliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung oder die überbaubaren Grundstücksflächen enthält. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zunächst zu prüfen, ob es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht.

1.3 Verfahrensart

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich befindet sich in am östlichen Rande der Ortslage des Ortsteils Müllhofen. Für den Planbereich existiert teilweise ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Grenzen werden für die Ausweisung einer örtlichen Verkehrsfläche erweitert.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB). Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 4.000 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb des Schwellenwertes, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesna-

turschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ebenso auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Ebenso muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (vgl. Kapitel).

Die Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird hier angewandt, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird verzichtet.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 19.07.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Müllhofen, 8. Änderung“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.06.2017 wurde vom 07.08.2017 bis zum 08.09.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 28.07.2017 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 04.08.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.06.2017 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen

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 18.10.2017 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.10.2017 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Das Landratsamt Rastatt plant im Herbst 2017 die Arbeiten zum Neubau des Radweges entlang der Kreisstraße 3738 im Abschnitt zwischen der DB-Brücke und dem Ortsteil Müllhofen öffentlich auszuschreiben.

Der Grunderwerb wurde im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Sinzheim (DB) gesichert. Dieses Verfahren hat den Stand der vorläufigen Besitzeinweisung. Im Nachgang wurde die Planung im Einmündungsbereich Müllhofen geändert. Diese sieht nördlich des Kreuzungsbereiches Panoramastraße (K 3738) / Liedelshofer Straße eine Mittelinsel und eine Abbiegespur vor. Dadurch wird für die von Sinzheim kommenden Radfahrer das Überqueren der Fahrbahn vor dem Kreuzungsbereich ermöglicht und gleichzeitig eine verkehrssichere Anbindung an die Liedelshofer Straße (überörtlicher Radweg - Pamina- und Rheintalradweg) hergestellt.

Bei der Ursprungsplanung war die Querung der Kreisstraße an dieser Stelle nicht vorgesehen. Jedoch zeigt die Praxis, dass an dieser Stelle das Überqueren der Kreisstraße aus fahrdynamischen Gründen durch die Radfahrer nicht zu verhindern ist. Zur Beseitigung dieser Gefahrenstelle wurde die Planung nochmals überdacht und geändert. Zur Umsetzung der geänderten Planung ist außerhalb des Flurbereinigungsverfahrens Grunderwerb erforderlich. Die auf Bitten des Landratsamtes Rastatt geführten Grunderwerbverhandlungen sind leider gescheitert. Mit einer Grundstückseigentümerin gab es trotz aller Bemühungen keine Einigung.

Aus Sicht der Gemeinde Sinzheim darf hierdurch der Bau des Radweges nicht weiter verzögert werden. Der Radweg wird dringend zur Verdichtung des Alltagsroutennetzes benötigt. Die überarbeitete Planung wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und als Maßnahme zur Verkehrsberuhigung (Mittelinsel) notwendig.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans „Müllhofen“ kann die Rechtsgrundlage für den Bau des Radweges im betreffenden Abschnitt geschaffen werden.

2.2 Artenschutz

Die Überprüfung, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können, kann hier entfallen. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist bereits ein Sichtdreieck aus und ist somit von Bebauung freizuhalten.

2.3 Hochwasserschutz

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und steht somit der Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3.2.6 Erschließung

Über die Straßen „Panoramastraße“ ist der Änderungsbereich bereits angebunden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der genannten Straße verlegt. Für evtl. Beleuchtungseinrichtungen entlang des geplanten Radwegs, kann an diesen Leitungen angeschlossen werden.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Waldflächen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks Mitte/Nord.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

Der Planbereich befindet sich östlich der Ortsteilmitte Müllhofen des Siedlungsbereichs der Gemeinde Sinzheim. Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtliche übernommenen Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“ und entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Müllhofen, 8. Änderung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich teilweise landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung einer örtlichen Verkehrsfläche.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren ist daher nicht erforderlich.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

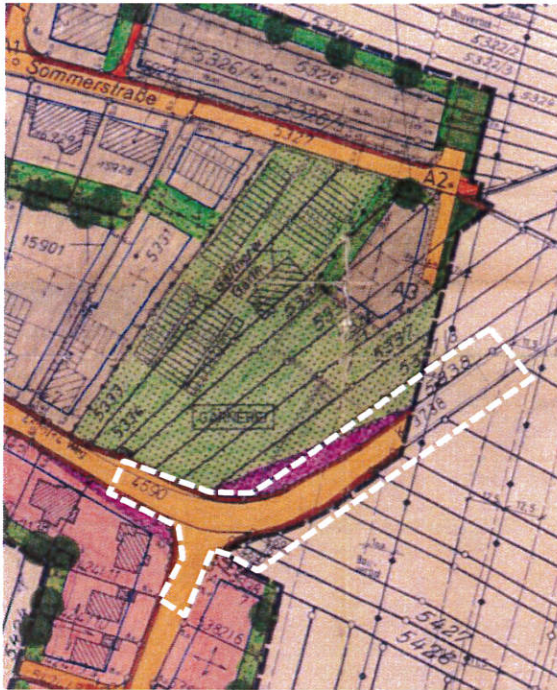


Abbildung 3 - Bebauungsplan "Müllhofen" i.d.F. der 7. Änderung vom 26.05.2006 (Auszug) (weiße Grenzen Teil der 8. Änderung – schematische Abgrenzung)

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist im Änderungsbereich örtliche Verkehrsfläche, Fläche für Sichtdreiecke und private Grünfläche aus. Hinzu kommt landwirtschaftliche Fläche im Erweiterungsbereich.

Die Änderungen haben keinen Einfluss auf Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bau des Radweges soll einerseits die Radwegeverbindung zwischen Sinzheim und dem Ortsteil Müllhofen wesentlich verbessert und andererseits die überregionale Fahrradrouten weiter optimiert werden.

Der geplante Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße 3738, bildet mit seiner Realisierung ein weiteres Bindeglied in der Optimierung des überregionalen Radwegenetzes des Landkreises Rastatt.

Mit Realisierung des Fuß- und Radweges soll eine attraktive Naherholungsmöglichkeit geschaffen, die Lebens- und Wohnqualität im Ortsteil erhöht und gleichzeitig Freizeit- wie Alltagsradlern ein alternatives Angebot zum Autofahren vermittelt werden.

Der Ausbau bietet in mehrfacher Hinsicht Vorteile:

- Sie ist die verkehrssicherste Verbindung zwischen den Ortsteilen Sinzheim und Müllhofen
- Sie übernimmt eine Naherholungsfunktion, erhöht Lebens- und Wohnqualität im Ortsteil Müllhofen
- bietet Freizeit- wie Alltagsradlern eine attraktive Streckenführung
- Der Weg schafft einen Synergieeffekt für Berufstätige, die im Nahbereich wohnen und in den Ortskern von Sinzheim arbeiten.

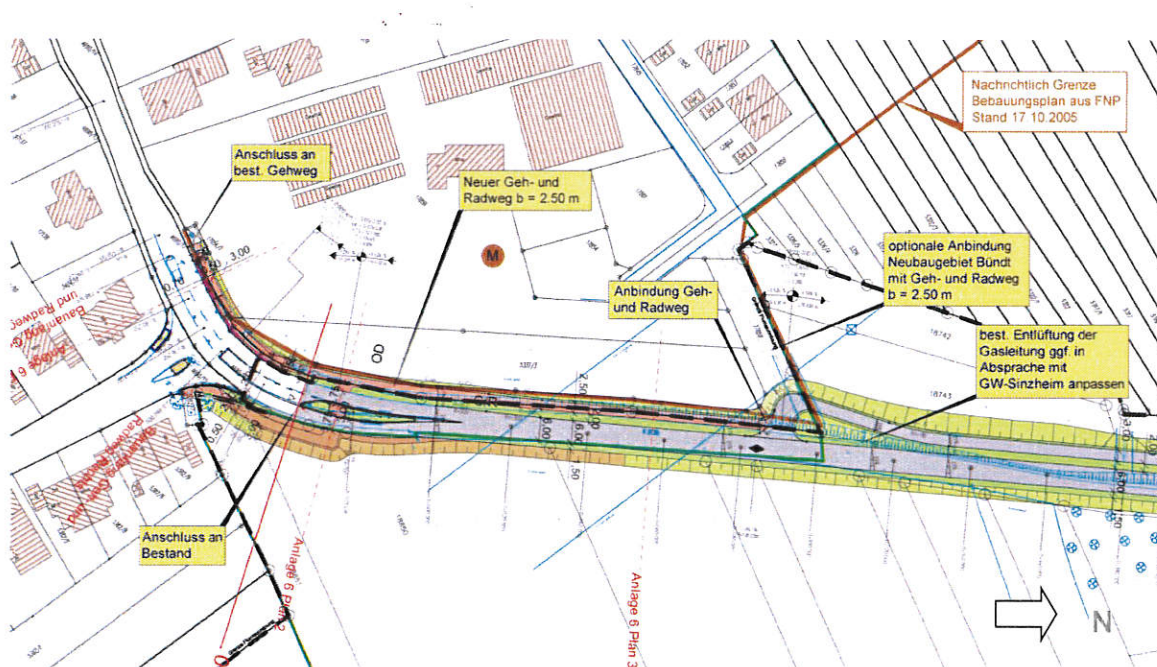


Abbildung 4 - Planung Ingenieurbüro Wald + Corbe, 2013

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Verkehrsflächen

Die Kreisstraße 3738 (Panoramastraße) wird im Zuge des Ausbaus des Radwegenetzes erneuert und verkehrssicher ausgebaut.

Das Plangebiet ist bereits durch mehrere Fußwege an das örtliche Fußwegenetz eingebunden. Im Rahmen des Ausbaus des Radwegenetzes, wird auch der Gehweg erneuert und im Süden an den Bestand angebunden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Radweges soll zur angrenzenden Grünfläche hin erfolgen. Daraus ergibt sich keinerlei Gefahr für das Grundwasser. Auch die Minderung der Grundwasserneubildung ist aufgrund des geringen Querschnitts des geplanten Wegs vernachlässigbar gering. Nach alledem bestehen gegen das Vorhaben aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken.

6.3 Grünflächen

6.3.1 Öffentliche Grünfläche

Die Böschung des Fahrbahnrandes wird eingegrünt ausgebildet.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da der Änderungsbereich auch bislang überwiegend als örtliche Verkehrsfläche genutzt wurde sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

7.2 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen wird sich nur geringfügig erhöhen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar. Der hierdurch stärker belasteten Straßenzüge sind durch den Ausbau in der Lage diesen Zuwachs aufzunehmen.

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und Ver- und Entsorgungsleitungen bereits in der Kreisstraße vorhanden.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Der geplante Radweg ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht in Gänze umsetzbar. Die Einleitung von bodenordnerischen Maßnahmen gemäß dem Baugesetzbuch werden daher erforderlich.

8.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.3 Kosten und Finanzierung

Der Ausbau des Radwegs erfolgt durch das Landratsamt Rastatt. Die Kosten gehen daher nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Sinzheim.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine örtliche Verkehrsfläche von 4.038 m².

10. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Sinzheim,19. Okt. 2017



Erik Ernst
Bürgermeister



Lauf, 19.10.2017 Jä

ZINK
INGENIEURE

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

Planverfasser