

Stand: 24.09.2015

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Sinzheim
Landkreis Rastatt

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Müllhofener Straße“**

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 Bebauungsplanes	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ZIELE UND ZWECKE ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	5
2.1	Ziele und Zwecke	5
2.2	Erforderlichkeit	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung	7
3.2	Bebauung und Nutzung	8
3.3	Erschließung	8
3.4	Ver- und Entsorgung	8
3.5	Altlasten	8
3.6	Eigentumsverhältnisse	8
3.7	Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Raumordnung	10
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
4.3	Schutzgebiete	11
4.4	Immissionen	11
4.5	Städtebauliche Entwicklungsplanung Müllhofener Straße	12
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	14
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	14
5.1	Leitbild	14
5.2	Sektorale Konzepte	14
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
6.1	Bebauung	15
6.2	Flächen für den Gemeinbedarf	18
6.3	Verkehr	18
6.4	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	20
6.5	Anpflanzfestsetzungen	20
6.6	Schutz, Pflege und Entwicklung	21
6.7	Immissionsschutz	22
6.8	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	23
7.	AUSWIRKUNGEN	24
8.	UMWELTBELANGE	24
8.1	Grünordnung / Artenschutz	24
8.2	Beschreibung Bestand und Auswirkungen des Bebauungsplanes	25
8.3	Zusammenfassung	33
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	33
9.1	Bodenordnung	33
9.2	Entschädigungen	33
10.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	33
11.	FLÄCHENBILANZ	34

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Sinzheim beabsichtigt die Ausweisung eines Mischgebiets zwischen ‚Müllhofener Straße‘, Bundesstraße 3 und „Taubenackergraben“. Zur Realisierung soll für den Bereich ‚Müllhofener Straße‘ ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb sucht einen neuen Standort für seinen Büroneubau zentrumsnahe zum Ortskern Sinzheim. Weiter soll entlang der ‚Müllhofener Straße‘ Wohnnutzung entwickelt werden, um den Bedarf an Wohnraum auch in Zukunft decken zu können

1.2 Art des Bebauungsplanes

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 entsprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen und es erfolgt keine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen. Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

1. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²:
Bauland 4.284 m² x Grundflächenzahl GRZ 0,6 = 2.142 m²
Bauland 4.901 m² x Grundflächenzahl GRZ 0,5 = 2.451 m²
Gesamt = **4.593 m²**
3. Vorgesehen ist die Ausweisung als Mischgebiet. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogel-schutzgebietes vor.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich. Bei der Planung wurde jedoch stets darauf geachtet, die Auswirkungen durch die Bebauung weitgehend zu minimieren (z.B. Pflanzgebote oder sparsames Erschließungssystem).

Zu berücksichtigen ist auch, dass im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Geprüft werden muss u. a.

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind.

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

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 17.12.2014 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Müllhofener Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 17.12.2014 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.12.2014 wurde vom 26.01.2015 bis zum 27.02.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 16.01.2015 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 23.01.2015 von der Planung unterrichtet.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.03.2015 die während der 1. Offenlage eingegangenen Anregungen abgewogen und in der weiteren Sitzung am 20.05.2015 das Planungsgebiet um den Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 6466, 6467, 6469, 6470 und 6471/1 erweitert, den aktualisierten Planentwurf gebilligt und die Durchführung der 2. Offenlage beschlossen.

Die erneute Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Stand 15.07.2015 wurde vom 27.07.2015 bis zum 28.08.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.07.2015 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die erneute Offenlage berührt werden, wurden mit Schreiben vom 27.07.2015 von der Planung unterrichtet. Die erneute Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten geändert:

- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
- Höhe baulicher Anlagen
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen

Zu einer erneuten Auslegung bestand jedoch kein Anlass, weil die vorgenommenen Änderungen keine erkennbaren Beeinträchtigungen bringen. Der Bebauungsplan wurde nur in Punkten geändert, zu denen die betroffenen Bürger sowie Träger öffentlicher Belange zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme hatten und die auf ausdrücklichen Vorschlag Betroffener beruhen und auch Dritte nicht abwägungsrelevant berühren bzw. nur eine Klarstellung von im ausgelegten Entwurf bereits enthaltenen Festsetzungen bedeuten

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 23.09.2015 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.09.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Ziele und Zwecke | Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die künftigen Wohn- und Gewerbebedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt.

Ziel ist es, eine Verknüpfung / Vernetzung mit der vorhandenen und der geplanten Bebauung zu erreichen und die Ausbildung eines südlichen Ortsrands. Dafür werden die bestehenden Wohnbauten in ihrer Kubatur aufgegriffen und fortgeschrieben.

Das Interesse entlang der B3 nicht störendes Gewerbe zu etablieren, ist nachgefragt und soll dadurch eine neue Eingangssituation schaffen.

Ein weiteres Ziel ist es, die Schaffung einer Fläche für hohen Wohnstandard an der ‚Müllhofener Straße‘. Im südlichen Bereich wird Gemeinbedarfsfläche als Ergänzung der südlich angrenzenden Schul- und Sportanlagen vorgesehen.

2.2 Erforderlichkeit

Aufgabe der Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauland, um die Bevölkerung mit Wohn- und Geschäftsraum zu versorgen. Um diese Nachfrage zu decken, und den Entwicklungsdruck der angrenzenden Stadt Baden-Baden entgegenzusetzen, ist die Entwicklung der Gemeinde Sinzheim und ihren Ortsteilen zu sichern und auszubauen.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass die Bereitstellung von Baugrundstücken wichtig war, um eine Abwanderung der Einwohner zu verhindern und attraktiv für Familien und Gewerbetreibende zu bleiben. Dadurch konnten die Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Kindergarten und Grundschule besser ausgelastet und dadurch deren Standorte gestärkt werden.

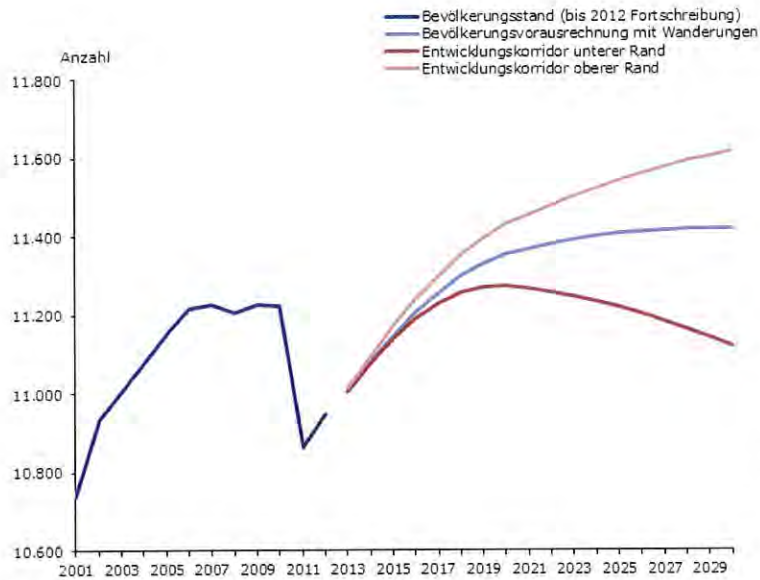


Abbildung 1: Bevölkerungsstand der Gemeinde Sinzheim 2001 bis 2012, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen)

Bis 2010 Fortschreibung des Bevölkerungsstandes jährlich zum 31.12. Basis VZ'87, ab 2011 Basis Zensus 9.5.2011; bis 2012 Ist-Werte, ab 2013 regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg (mit Wanderung), Basis Bevölkerungsstand zum 31.12.2012. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2012 bzw. 2011 mit 2010 sowie den zurückliegenden Jahren nur eingeschränkt aussagekräftig.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

Um den mittelfristigen Bedarf an Baugrundstücken abdecken zu können und Einwohner im Ort zu halten sowie neue Einwohner zu generieren, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Um den dynamischen Entwicklungsprozessen der Gemeinde nicht entgegenzuwirken, wird das Planungsgebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

Daher soll ein Mischgebiet mit einem hohen Wohnwert und Flächen für Gewerbe entwickelt werden.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,5 ha (14.780 m²) und befindet sich am südlichen Ortsrand entlang der ‚Müllhofener Straße‘ in der Gemarkung Sinzheim.

Es wird im Norden räumlich begrenzt durch bestehende Wohnbebauung. Im Osten angrenzend befindet sich die etwas höher liegende Bundesstraße 3 mit Radweg. Die ‚Müllhofener Straße‘ bildet den westlichen Grenzverlauf des Plangebiets. Im Süden wird das Plangebiet durch den „Taubenackergraben“ begrenzt. In den Wohnhäusern westlich der ‚Müllhofener Straße‘ befinden sich teilweise auch Gewerbeeinrichtungen.

Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden zurzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hier hat sich in den letzten Jahren eine Obstwiese entwickelt. Im südlichen Bereich befinden sich eine Trafostation und ein Pumpwerk.

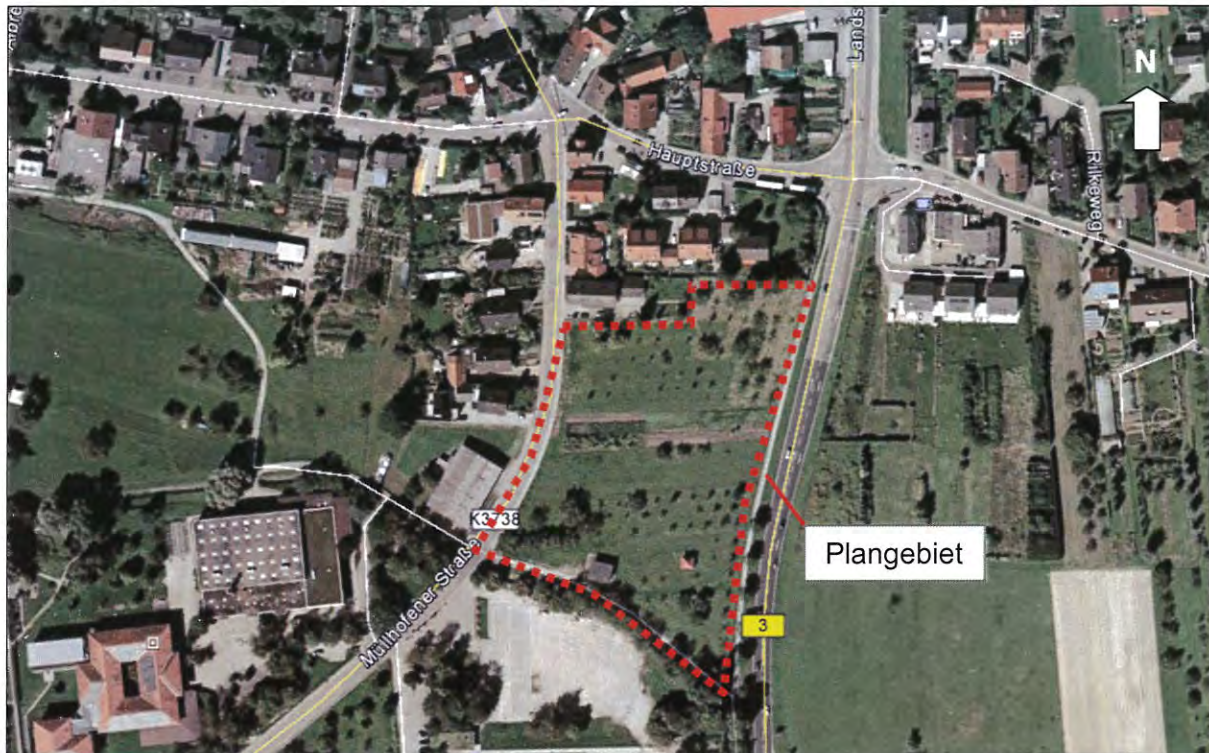


Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets, Stand: 2009 (Geltungsbereich vereinfachte Darstellung)

3.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiets werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Obstbäume, Wiesen). Im südlichen Bereich bestehen eine Trafostation und ein Pumpwerk mit Zufahrtsbereichen.

3.3 Erschließung

Über die ‚Müllhofener Straße‘ (K 3738) ist das Plangebiet bereits an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

3.4 Ver- und Entsorgung

In der ‚Müllhofener Straße‘ befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Sinzheim. An diese öffentlichen Leitungen kann das Plangebiet angeschlossen werden. Hiervon ausgenommen ist die Ableitung des Niederschlagswassers, da die in der ‚Müllhofener Straße‘ bestehenden Regenwasserleitungen keine Kapazitäten mehr aufweisen.

3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Gemeinde Sinzheim.

3.7 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Die Bodenuntersuchung durch das Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Karlsruhe, vom 25.11.2014, ergaben folgende Ergebnisse:

- | | |
|-------------|--|
| 0,0 - 0,4 m | Mutterboden: Schluff, stark feinsandig, schwach tonig, schwach kiesig, Wurzeln, weich bis steif, erdfeucht, dunkelbraun, kalkhaltig |
| 0,4 - 2,6 m | Schluff, feinsandig, schwach tonig, steif, erdfeucht, hellbraun, kalkhaltig |
| 2,6 - 4,0 m | Schluff, feinsandig, tonig, mit organischen Bestandteilen schwach humos, weich bis steif, feucht, braun bis dunkelbraun, kalkhaltig, |
| 4,0 - 5,0 m | Schluff, feinsandig, schwach tonig, steif, erdfeucht, hellbraun, kalkhaltig |

Der Oberboden wurde in einer Stärke von 0,30 – 0,40 m angetroffen. Anschließend stehen schwach tonige, feinsandige Schluffe (UL, UM, TL Boden nach DIN 18196) bis zur Erkundungsendtiefe von max. 5,00 m u. GOK an. Die Schluffe weisen in einer Tiefenlage von 2,50 bis max. 4,00 m u. GOK organische Bestandteile auf. Die bindigen Böden (UL, UM, TL) liegen mit weicher bis steifer Konsistenz vor (Knetversuch nach DIN 4022). Überwiegend die organischen Schluffe und die bindigen Böden im Grundwasserwechselbereich liegen mit einer weichen Konsistenz vor.

Die kf-Werte der bindigen Böden liegen bei ca. $< 1,0 \times 10^{-7}$ m/s und sind daher als nicht versickerungsfähig einzustufen.

Ziel der Gemeinde ist jedoch, das Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern. Im Bereich der auf den Baugrundstücken und Verkehrsflächen vorgesehenen Versickerungsanlagen wird hierzu der Boden durch Bodenaustausch versickerungsfähig ausgestaltet.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

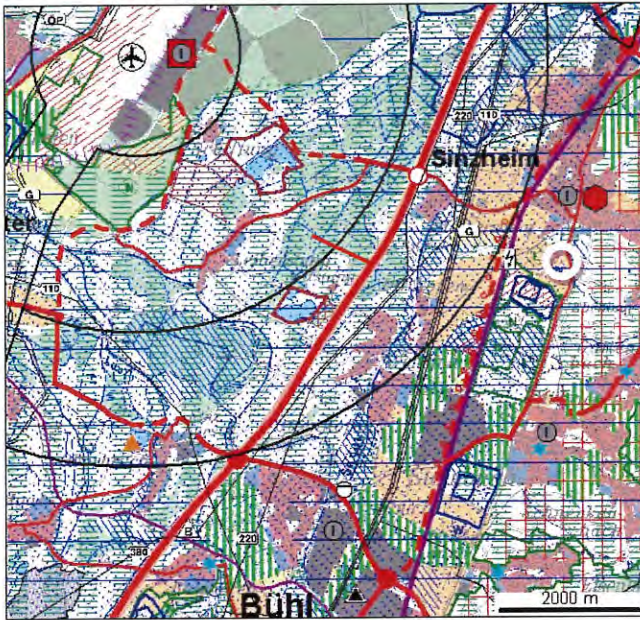


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Müllhofener Straße“ liegt am südlichen Ortsrand von Sinzheim im Übergangsbereich zwischen dem im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereich und dem südlich festgelegten Grünzug. Regionale Grünzüge sind gemäß Regionalplan Kapitel 3.2.2 von Bebauung freizuhalten.

Aufgrund der guten Einbindung in den vorhandenen Siedlungsbestand und der geringen Größe der in Anspruch genommenen Fläche, wird im Rahmen des Ausformungsspielraums des Regionalplans seitens des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein zugestimmt.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

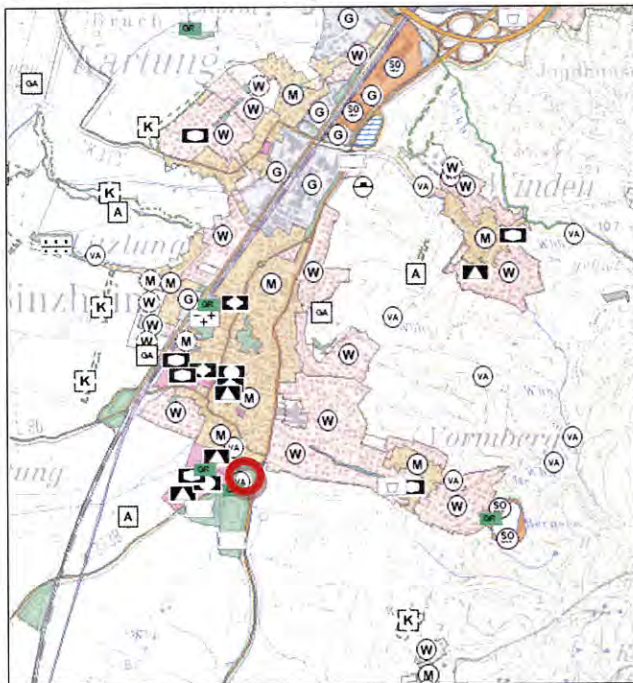


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Durch die im Vorfeld durchgeführte städtebauliche Entwicklungsplanung, wird für den Planbereich ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Mischgebiet geplant. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird vielmehr im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

4.3 Schutzgebiete

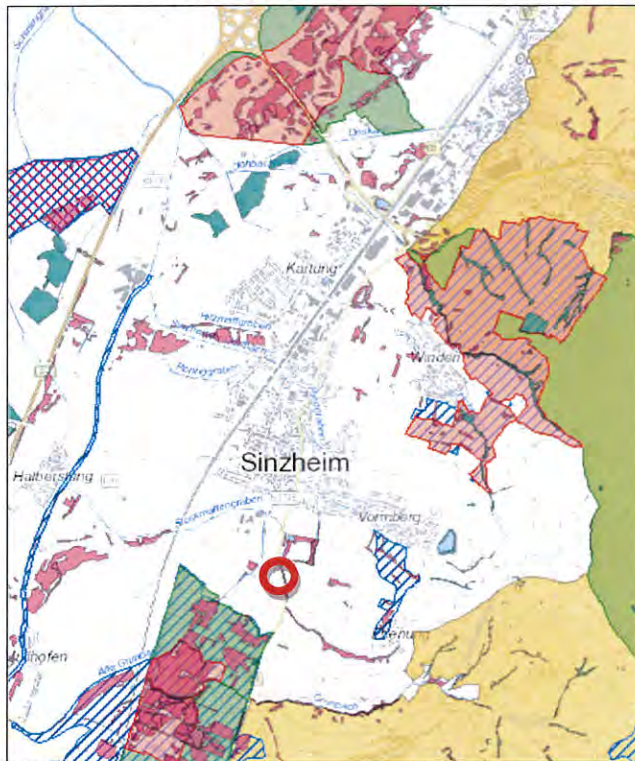


Abbildung 6: Naturräume des Plangebiets (Geltungsbereich vereinfachte Darstellung), Stand: 2014

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten.

4.4 Immissionen

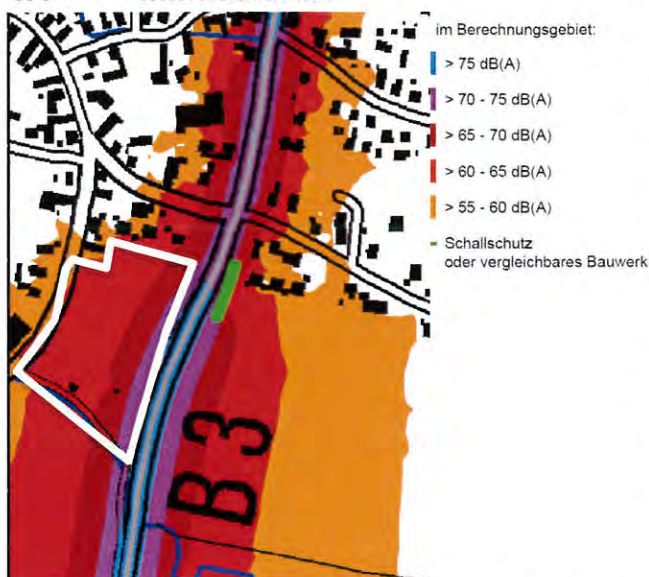


Abbildung 7: Lärmkartierung Baden-Württemberg 2012 gemäß Richtlinie 2002/49/EG, Erstellungsdatum: 16.09.2013

Das Plangebiet ist von den Immissionen der ‚Bundesstraße 3‘ betroffen.

Damit die Anforderungen an gesundem Wohnen und Arbeiten nachgekommen werden kann, werden die Mindestanforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 4109 daher notwendig sein.

Für die Teilbereichsfläche ‚MI 2‘ wird daher der Lärmpegelbereich ‚V‘ und für die Teilbereichsfläche ‚MI 1‘ der Lärmpegelbereich ‚IV‘ festgelegt (vgl. Punkt 6.6).

4.5 Städtebauliche Entwicklungsplanung Müllhofener Straße



Abbildung 8: Analyse der „Städtebaulichen Entwicklungsplanung Müllhofener Straße“

ebenfalls Flächen in Form von Stellplätzen, um den Besuchern Parkplatzmöglichkeiten anbieten zu können und um den Standort attraktiv und zukunftssicher zu gestalten. Das etwa 400 m vom Rathaus entfernte Planungsgebiet bietet durch die hier gezeigte Planung die Möglichkeit den Ortsrand zu komplettieren und neu auszugestalten.

Im Vorfeld wurde durch die Gemeinde Sinzheim eine „Städtebauliche Entwicklungsplanung“ in Auftrag gegeben.

Ziel der Untersuchung war es das Planungsgebiet in seiner Gesamtheit auf zukünftige Entwicklungen hin zu untersuchen.

Ausgangssituation

Durch die Entwicklungsrichtung der Gemeinde Sinzheim in Nord-Süd Richtung, wirkt auf das Planungsgebiet ein hoher Entwicklungsdruck. Dieser geht vom Gewerbe und vom Wohnen aus. Die angrenzende Festhalle „Fremersberghalle“ und das Gelände des Fußballvereins benötigen

4.5.1 Ergebnis der Städtebauliche Entwicklungsplanung Müllhofener Straße



Abbildung 9: Ergebnis der Entwicklungsplanung

Ziel, hier ein Mischgebiet zu etablieren. Als Gewerbestandort und als Standort mit familiengerechten Wohnformen bietet sich das Entwicklungsgebiet hervorragend an. Das Planungsgebiet bietet zusätzlich die Chance, den südlichen Ortsrand Sinzheim zu komplettieren und neu auszugestalten.

Die hier vorgeschlagene Entwicklungsplanung stellt eine ausbalancierte Planung dar, die auch auf zukünftige dynamische Stadtentwicklungsprozesse reagieren kann.

Das sich somit ergebende Entwicklungskonzept soll die Grundlage für die weiteren bauleitplanerischen Schritte bilden.

Es wird vorgeschlagen, das Bauleitplanverfahren für den aus dem abgebildeten Übersichtsplan ersichtlichen Geltungsbereich einzuleiten und mit der Bebauung im Bauabschnitt 1 zu beginnen. Der Bebauungsplan „Müllhofener Straße“ soll entwickelt werden mit dem

Um den Entwicklungsdruck auf die Fläche beantworten zu können und in Fortschreibung der Nutzung von Norden und Westen her, wird die Fläche als Mischnutzung (MI) ausgewiesen.

Das neue Gebiet kann auch als Initialzündler auf die unmittelbare Umgebung wirken. Alte Lagerhallen oder brachgefallene Flächen erfahren eine neue Bedeutung und der Aufbau bzw. Ausbau wird vorangetrieben, damit das Gesamtgebiet Müllhofener Straße gestärkt wird und an Bedeutung zunehmen kann.

Das Entwicklungsgebiet bietet die Möglichkeit der Erweiterung über die Straße hinaus, um den Ortsrand weiterhin zu komplettieren und in seiner Gestaltung fortzuführen.

Teil B Planungsbericht

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Leitbild

Durch die Entwicklungsrichtung der Gemeinde Sinzheim in Nord-Süd Richtung, wirkt auf das Plangebiet ein hoher Entwicklungsdruck, wie die im Vorfeld erstellte Entwicklungsplanung (Abschnitt 4.5) aufzeigt.

Das etwa 400 m Luftlinie vom Rathaus entfernte Plangebiet bietet durch die gezeigte Planung der Entwicklungsplanung die Möglichkeit den Ortsrand zu komplettieren und neu auszugestalten.

Eine wesentliche Entwicklung des Plangebiets ist die Schaffung einer Fläche für hohen Wohnstandard an der ‚Müllhofener Straße‘ und zukunftsfähige Gewerbeflächen entlang der ‚Bundesstraße 3‘, als wohl eine Fläche für Erweiterungsbauten der südlich angrenzenden Sportstätten bzw. der Schulgebäude.

Die angrenzende Festhalle ‚Fremersberghalle‘ und das Gelände des Fußballvereins benötigen auch Flächen in Form von Stellplätzen, um den Besuchern Parkplatzmöglichkeiten anbieten zu können und um den Standort attraktiv und zukunftssicher zu gestalten. Darüber hinaus sind für die Schule ggf. weitere Flächen erforderlich.

Daher wird ein Mischgebiet mit einem hohen Wohnwert und passende Flächen für Gewerbe entwickelt. Hinzu kommt eine Fläche für den Gemeinbedarf im südlichen Bereich.

Die vorhandenen Siedlungsstrukturen in Form von überwiegend Einzelhäusern aber auch Doppelhäuser, werden ergänzt und fortgeschrieben. Auf eine Durchgrünung des Baugebiets mit öffentlichen Grünflächen wird verzichtet. Stattdessen soll das Baugebiet durch grünordnerische Maßnahmen am südlichen und östlichen Rand in die Landschaft eingebunden werden.

5.2 Sektorale Konzepte

5.2.1 Baulich-räumliches Konzept

a) Mischgebietsfläche

Durch die vertikale Trennung von Wohn- und Gewerbenutzung in diesem Mischgebiet werden Lärmimmissionen, ausgehend von der B3, nur Auswirkungen auf die Mischgebietsteilfläche für Gewerbe haben. Durch Gebäude auf diesen Flächen, wird die Qualität der hinterliegenden Wohnflächen erhöht und Immissionen werden reduziert. Die überwiegende Wohnnutzung entlang der Müllhofener Straße wird aufgegriffen und fortgeschrieben.

Das Plangebiet soll entsprechend der aktuellen Nachfrage mit Büro- und Wohngebäude bebaut werden.

b) Gemeinbedarfsfläche „Bildung“

Südlich und südwestlich angrenzend befinden sich Sportstätten bzw. Schuleinrichtungen und eine Festhalle. Zukünftige Erweiterungsbauten der genannten Einrichtungen sollen auf der Gemeinbedarfsfläche „Bildung“ ausreichend Platz finden, um auf dynamische Stadtentwicklungsprozesse reagieren zu können. Somit können der Nachfrage entsprechend Erweiterungsbauten realisiert werden, um den Standort für soziale Einrichtungen und Sport- und Spielanlagen zu sichern bzw. attraktiv gehalten werden. Auch Einrichtungen der Aus- und Fortbildung sind auf dem Gelände praktikabel. Durch die umliegenden Bildungseinrichtungen würde ein vorteilhaftes ‚Bildungs-Ensemble‘ entstehen.

5.2 Nutzungskonzept

Bei der neuen Bebauung handelt es sich hauptsächlich um zweigeschossige Gewerbebauten und Wohngebäude, die unterschiedliche Wohnformen ermöglichen.

Zum einen wird die Schaffung von barrierefreien Service- und Mehrgenerationenwohnen angestrebt, um auf die neuen Wohnbedürfnisse in Zukunft reagieren zu können, zum anderen wird die Schaffung von zukunftsfähigen Gewerbebauten im Plangebiet geschaffen.

Hierzu wird das Plangebiet in drei Teile untergliedert. Entlang der ‚Müllhofener Straße‘ werden vorwiegend Bauten für Wohnnutzung errichtet, hingegen der östliche Teil an der ‚Bundesstraße 3‘ dem Gewerbe vorbehalten ist. Dadurch wird die Immissionsbelastung an den Wohnbauten reduziert und das Wohnen an der ‚Müllhofener Straße‘ attraktiver. Zusammen mit den Gewerbebauten entlang der B3 wird somit eine neue Eingangssilhouette ausgebildet.

5.3 Grünkonzept

Das Gebiet wird dem Gebietscharakter entsprechend mit Pflanzungen und Grünflächen belegt.

Entlang der ‚Bundesstraße 3‘ werden auf einem Pflanzgebotsstreifen (P01) einheimische standortgerechte Bäume im Abstand von 10 – 15 m errichtet. Auf diesem Streifen können für die ansässigen Firmen auch Stellplätze integriert werden.

Desweiteren wird zwischen dem Fuß- und Radweg und den Firmengeländen (im Bereich MI 2) eine immergrüne blickdichte Hecke errichtet und mit einem Pflanzgebot festgesetzt (P02).

Der öffentliche Parkplatz wird ebenfalls durch grünordnerische Maßnahmen ausgekleidet. Entlang der ‚Bundesstraße 3‘ werden in einem Abstand von etwa 10 m (alle fünf Parkplätze), ein einheimischer standortgerechter Baum gepflanzt. Damit wird der Versiegelungsgrad minimiert und die Attraktivität der Fläche maximiert.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um die verschiedenen Ansprüche und den Druck der verschiedenen Entwicklungen auf die Fläche gerecht zu werden, wird das Plangebiet als Mischgebiet i. S. § 6 BauNVO festgesetzt.

Dabei soll das Mischgebiet in verschiedenen Zonen unterteilt werden. So wird Gewerbefläche entlang der ‚Bundesstraße 3‘ entwickelt, da hier die Wohnqualität durch die Immissionen der ‚Bundesstraße 3‘ geringer ausfällt als an der Müllhofener Straße. In diesem Bereich wird die Wohnnutzung eine übergeordnete Rolle spielen. Sie greift die bestehende Bebauung auf und komplettiert diese. Das Gebiet wird daher in seiner Gesamtheit eine Mischnutzung mit hohem Wohnwert und als Gewerbestandort eine zukunftsfähige Lage bieten.

Damit die Baugebietsteiffläche „MI 1“ dem Wohnen dienen kann, werden in diesem Bereich Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Die Baugebietsteiffläche „MI 2“ ist dem Gewerbe vorbehalten. Somit werden für diesen Bereich Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen und sonstiges Gewerbebetriebe zugelassen. Ausnahmsweise kann eine Betriebswohnung je abgeschlossene 2.000 m² Grundstücksfläche errichtet werden.

Die Gemeinde Sinzheim hat am 20.02.2013 ein Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung von Vergnügungsstätten beschlossen. Ein Hauptanliegen dieser Konzeption ist, Vergnügungsstätten nicht etwa städtebaulich zu verdrängen, sondern Bereiche bzw. Gebiete in Sinzheim zu definieren, in denen eine Ansiedlung nicht den Entwicklungszielen der Gemeinde Sinzheim entgegensteht. Ziele zur Steuerung von Vergnügungsstätten in Sinzheim sind:

- Schutz der Wohnbebauung in Misch- und Wohngebieten (MI, MD, WA, WR, WB),
- Schutz der sozialen Einrichtungen (z. B. Schulen, Kindergärten, Sportplätze, Ausbildungszentren),
- Schutz des Ortsbildes,
- Schutz der Angebotsvielfalt von traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in den Geschäftslagen,
- Schutz der traditionellen Gewerbebetriebe in GE (produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung),
- Schutz des Bodenpreisgefüges, insbesondere im Ortszentrum und den Gewerbegebieten

Die Standort- und Funktionsanalyse für Sinzheim hat gezeigt, dass eine verträgliche Ansiedlung in den gemischten Bauflächen des Ortszentrums und der Ortseingänge sowie in den gewerblichen Bauflächen grundsätzlich nicht erfolgen kann. Auch im Plangebiet werden deshalb Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Durch die Ortsrandlage und durch die charakteristische umgebende Wohnbebauung mit Schulstandort und Sportanlagen sind Vergnügungsstätten nicht mit der angestrebten Bebauung vereinbar.

Ausgeschlossen werden außerdem Gartenbaubetriebe, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Darüber hinaus werden Tankstellen ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Dadurch wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung von Tankstellen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften entsprechen nicht der angestrebten Gebietsstruktur einer Ortsrandlage und werden daher ausgeschlossen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für die Baugebietsteilfläche ‚MI 1‘ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt und zusätzlich eine Grundfläche von maximal 150 m² für Wohngebäude. Die neu entstehenden Gebäude werden dadurch mit den bestehenden umgebungstypischen Gebäuden harmonisiert. Dadurch entsteht eine einheitliche Gebäudestruktur entlang der ‚Müllhofener Straße‘.

Für die Baugebietsteilfläche ‚MI 2‘ wird eine Grundflächenzahl von 0,5 ausgewiesen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl soll unter Berücksichtigung der gewerblichen Nutzung eine lockerere Bebauung des Teilbereichs erreicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) festgesetzt. Aufgrund der möglichen Dachformen gilt für die Firsthöhe (FH) das Maß vom Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante (Oberer Abschluss des Daches) der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen kann ein drittes nicht anrechenbares Geschoss entstehen. Dieses darf nach landesrechtlichen Vorgaben (§ 2 Abs. 6 LBO) nicht mehr als 75% der darunterliegenden Geschoßfläche betragen. Damit wird der Ausnutzung der Dachgeschosse Rechnung getragen, ohne jedoch zu große Gebäude zu erhalten.

Ziel des Bebauungsplans ist, die entlang der ‚Müllhofener Straße‘ vorherrschende zweigeschossige Bebauung zuzüglich Dachgeschoss auch für die neue Bebauung umzusetzen. Wichtig ist die Höhenentwicklung auch im Hinblick auf die südwestlich bestehenden Sonderbaukörper Schule und Festhalle mit jeweils großer Gebäudekubatur. Aus diesem Grund wird im Plangebiet eine Mindesthöhe für die Wandhöhe festgesetzt.

6.1.3 Bauweise

Im Hinblick auf die angestrebte Bebauung sowie das Einfügen der neuen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur wurde im Bebauungsplan offene Bauweise mit zulässiger Einzel- und Doppelhausbebauung sowie der Hausgruppen festgesetzt. Diese ermöglicht Gebäudelänge von maximal 50 m. Hinsichtlich einer angestrebten zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens, entspricht diese Bauweise der derzeitigen Nachfragesituation in Sinzheim.

6.1.4 Höchstzahl der Wohnungen

Die Wohneinheiten werden auf maximal drei pro Wohngebäude in der Baugebietsteilfläche ‚MI 1‘ des Mischgebiets ausgewiesen. Dementsprechend wurde auch die öffentliche Verkehrsfläche für eine relativ geringe Zahl von Kraftfahrzeugen dimensioniert. Ziel ist es, die Gebäude und Wohneinheiten dem Bestand anzupassen und fortzuschreiben. Das Gesamtgebiet soll nach Fertigstellung als Einheit ersichtlich sein. Eine größere Siedlungsdichte steht dem Gebietscharakter bzw. dem Planungsziel der Entwicklungsplanung entgegen.

6.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet wurden ausschließlich mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der so festgesetzten überbaubaren Baufenster orientiert sich an die aktuellen Nachfragen nach variablem Grundstücksgestaltungen und lässt den zukünftigen Bauherren ausreichend Möglichkeiten bezüglich der Anordnung der baulichen Anlagen.

Damit Gewerbebauten einen größeren Abstand zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung einhalten, wird das Baufenster in diesem Bereich teilweise 15 m zurück versetzt (Flst.-Nr. 6478/3). Dadurch wird auch eine Verschattung der privaten Gärten oder Terrassen ausgeschlossen.

Ziel der Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen ist, die erforderlichen Stellplätze entlang der ‚Müllhofener Straße‘ vorrangig in Tiefgaragen unterzubringen. Um jedoch insbesondere für Besucher auch oberirdisch Stellplätze anbieten zu können, wird für die Teilbereichsfläche ‚M11‘ festgesetzt, dass maximal 25 % der Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO oberirdisch zulässig sind. Die übrigen Stellplätze müssen demnach unterirdisch, z. B. in einer Tiefgarage, angelegt werden. Hintergrund ist die, dass die versiegelte Fläche verringert werden soll. Für die Wohngebäude sollen Tiefgaragen vorgesehen werden.

Grundsätzlich ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Flächen mit Anpflanzfestsetzungen. Im Bereich der Fläche „P01“ sind Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) aufgrund ihrer hochbaulichen Wirkung ausgeschlossen. Im Bereich der Fläche ‚P02‘ sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen insgesamt ausgeschlossen. Für diesen Bereich wird eine immergrüne blickdichte Heckenpflanzung vorgesehen, die zwischen Fuß- und Radweg und dem Baugrundstück angelegt wird. Hintergrund ist die Vermeidung von Blendgefahren für die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße, aber auch zum Schutz des Baugrundstücks vor evtl. negativen Folgen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Straße (z. B. Steinschlag, Eisplatten, Schneeannehmungen, tausalzhaltigem Sprühnebel etc.).

6.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Hinblick auf die Berücksichtigung künftiger Erweiterungsoptionen der umgebenden Einrichtungen wie z.B. Sportplatz und Schuleinrichtungen, bietet die Fläche dürfen Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bildung“ einen adäquaten Standort und ausreichend Möglichkeiten der Erweiterung oder additiven Bauten von Bildungseinrichtungen bzw. weiteren Sportanlagen.

Mit dieser Festsetzung wird dem Wunsch eines möglichen Bildungsstandortes der Gemeinde Rechnung getragen.

Daher sind auf der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf Sport- und Spielanlagen, Aus- und Fortbildung und soziale Zwecke zulässig.

6.3 Verkehr

6.3.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Der verkehrliche Anschluss des Plangebietes erfolgt über die ‚Müllhofener Straße‘ im Westen. Innerhalb des Planungsgebiets wird dieses durch eine Stichstraße (Planstraße A) erschlossen.

Das Sichtdreieck weist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Korrektur Stand: 15. Dezember 2008 (RASt 06) eine Sichtweite von etwa 40 m auf und unterschreitet somit den Richtwert. Daher wird in den eingetragenen Sichtdreiecken eine Freihaltung von Bebauung und Bepflanzung festgelegt. Der auszuweisende Bereich beträgt etwa 1,0 m².

6.4 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

6.4.1 Energie- und Wärmeversorgung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt an das öffentliche Stromnetz. Die bnNetze GmbH wurde als Leitungsträger in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.4.2 Wasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Sinzheim. Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend.

6.4.3 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt am Kreuzungsbereich „Müllhofener Straße“/Planstraße A.

6.4.4 Niederschlagswasser

Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Da die Bodenverhältnisse im Plangebiet erst ab einer Tiefe von 4-5 m eine Versickerung ermöglichen, erfolgt im Bereich der vorgesehenen Versickerungsanlagen ein Bodenaustausch. Dadurch kann die Versickerungsfähigkeit des Bodens ermöglicht werden. Somit kann anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Das Niederschlagswasser der Planstraße A wird ebenfalls im Plangebiet versickert. Im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ wird hierzu eine Versickerungsanlage hergestellt.

6.4.5 Telekommunikation

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt an das öffentliche Telekommunikationsnetz. Die Deutsche Telekom AG wurde als Leitungsträger in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.4.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.5 Anpflanzfestsetzungen

6.5.1 Anpflanzfestsetzungen auf den Grundstücken

Auf den Baugrundstücken im Mischgebiet ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet hierbei auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.

Auf der durch Planeintrag festgesetzten Fläche „P01“ sind in einem Abstand von 10 bis 15 m standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Damit wird das Plangebiet gefasst und gerahmt.

6.5.2 Anpflanzfestsetzungen auf der Stellplatzfläche „P01“

Entlang des „P02“ Fläche werden in einem 5 m breiten Streifen (P01) weitere Anpflanzfestsetzungen getroffen.

In diesem Bereich sind in einem Abstand von 10 bis 15 m zwischen den Stellplätzen standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Damit wird die Teilfläche durchgrünt und der „grüne“ Umgebungsscharakter fortgeschrieben.

6.5.3 Anpflanzfestsetzungen „P02“

Anpflanzfestsetzungen werden innerhalb des 15-m-Bereichs der Anbaubeschränkung der „Bundesstraße 3“ festgesetzt.

Zwischen Geh- und Radweg und der Parkplatzanlage muss zur Vermeidung von Blendgefahren für die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße, aber auch zum Schutz des Parkplatzverkehrs vor evtl. negativen Folgen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Straße (z.B. Steinschlag, Eisplatten, Schneeanstimmungen, tausalzhaltigem Sprühnebel etc.) eine blickdichte, immergrüne Hecke angeordnet werden. Der hierfür erforderliche 2 m breite Pflanzstreifen („P02“) ist in den Planungsunterlagen dargestellt.

Die Bepflanzung zum Radweg entlang der „Bundesstraße 3“ auf dem Pflanzstreifen („P02“) ist hierbei so zu gestalten, dass dadurch künftig keine Beeinträchtigung für Radfahrer und Fußgänger (Lichttraumprofil) und für Unterhaltungsarbeiten ausgegangen werden kann.

6.6 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.6.1 Beleuchtung

Die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt sind in vielen Untersuchungen belegt und dargestellt worden. Vor allem die durch das Licht angelockten Insekten vermögen meist nicht, dem Bannkreis einer solchen Lichtquelle zu entkommen. Sie umflattern die Lichtquelle oder angestrahlte helle Flächen bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen (z. B. Zwerg-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus) zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Aus Gründen des Artenschutzes ergeben sich weitere Probleme, werden doch zahlreiche besonders und streng geschützte Arten, insbesondere Nachtfalter (*Lepidoptera part.*), angelockt und dabei erheblich beeinträchtigt und/oder getötet.

Durch eine bedachte Leuchtkörperauswahl können die genannten negativen Effekte zu einem gewissen Teil vermieden werden. Zum Schutz der Wirbellosentiere ist es notwendig, eine geeignete Lampenkonstruktion auszuwählen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Lichtkonzentration auf die infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Beleuchtung darüber hinaus ist sowohl energetisch, ökonomisch als auch ökologisch nicht wünschenswert. Eine Abstrahlung ins Umland oder gar nach oben soll unbedingt vermieden werden.

Aus den genannten Gründen wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur UV-Anteil arme Leuchten zu verwenden sind. Insbesondere LED-Leuchten bieten den Vorteil der Umweltverträglichkeit und ökonomischen Nachhaltigkeit und zeichnen sich durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

6.6.2 Bodenversiegelung

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, müssen Stellplätze und deren Zufahrten in versickerungsfähigem Aufbau errichtet werden. Als Befestigungsart können beispielsweise Rasengittersteine, Schotterrassen Drainpflaster oder Pflaster mit entsprechendem Fugenanteil verwendet werden. Zur Herstellung versickerungsfähiger Beläge gehört auch ein entsprechender Unterbau. Die Versickerungsfähigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind daher selbstredend unzulässig.

6.6.3 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden. Dadurch wird nicht nur der Boden und das Grundwasser vor Metalleinlagerungen geschützt, sondern bei Beschädigungen der Dachhaut und somit auch der Beschichtung, keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt und Menschen gewährleistet.

Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

(§ 3 Abs. 8 und 15 Gefahrstoffverordnung – GefStoffV, vom 26. November 2010 (BGBl. I S 1643), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S 1622), durch Artikel 2 der Verordnung vom 24. April 2013 (BGBl. I S 944) und Artikel 2 der Verordnung vom 15. Juli 2013 (BGBl. I S 2514)).

6.7 Immissionsschutz

Anhand der vorliegenden Daten (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke auf der B3 von 16.000 Kfz, zulässige Höchstgeschwindigkeit = 100 km/h) wurde mit der DIN 18005 eine vereinfachte Abschätzung der Beurteilungspegel im Plangebiet vorgenommen.

Die für ein Mischgebiet (MI) anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) werden demnach ab einer Entfernung von 120 m zur B 3 eingehalten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) ab einer Entfernung von 60 m. Ab dieser Entfernung von 60 m ist Wohnen in der Baugebietsteilfläche „MI 1“ zulässig.

Zwar werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, die Immissionsgrenzwerte werden aber eingehalten. Es ist daher davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Baugebietsteilfläche „MI 1“ gewahrt sind. Die Gebäude in der Baugebietsteilfläche „MI 1“ liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs IV. Aufgenommen wird daher, dass bei der Errichtung von Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

In der Teilgebietsbaufläche „MI 2“ liegen die Orientierungswerte zwischen 64 dB(A) und 72 dB(A) (15 m Abstand zur B 3). In diesem Bereich ist „normales“ Wohnen grundsätzlich ausgeschlossen, betriebsbezogenes Wohnen kann jedoch ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Baugebietsteilfläche „MI 2“ besteht demnach eine Überschreitung der Orientierungswerte um 4 bis 12 dB(A), eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte um bis zu 8 dB(A). Diese Überschreitung wird aus verschiedenen Gründen als vertretbar eingestuft:

Von der Überschreitung betroffen sind ausschließlich die gewerblich genutzten Baugebietsteilflächen ohne „normales“ Wohnen betroffen. Aufgrund dieser Nutzung kann dieser Baugebietsteilfläche der Orientierungswert (65 dB(A)) bzw. Immissionsgrenzwert (69 dB(A)) für ein Gewerbegebiet zugemutet werden.

Durch den absehbaren Lückenschluss der B 3 neu wird sich das Verkehrsaufkommen auf der B3 alt reduzieren. Prognostiziert wird ein zukünftiges tägliches Verkehrsaufkommen von bis zu 8.000 Kfz.

Beim zukünftigen Straßenbaulastträger (Landratsamt) wird im Zusammenhang mit der Abstufung der B3 alt zur Kreisstraße eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit beantragt. Dadurch können ab einer Entfernung von 30 m die Immissionsgrenzwerte, ab einer Entfernung von 50 m die Orientierungswerte für ein Mischgebiet eingehalten werden.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit auf der B3 beantragt. Dadurch kann die maximale Überschreitung der Orientierungswerte auf 7 dB(A) reduziert werden. Aktuell sind die Baugrundstücke jedoch dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Im Bebauungsplan wird die Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

6.8.1 Dachformen

Als Dachform sind Satteldächer (SD), versetztes Pultdach (vPD) auf der Baugebietsteilfläche „MI 1“ („Wohnen“) zulässig. Auf der Baugebietsteilfläche „MI 2“ („Gewerbe“) ist nur die Errichtung von Flachdächern zulässig, da diese Dachform der aktuellen Architektursprache von Gewerbebauten entspricht. Die festgesetzte Wandhöhe ist auch bei der Errichtung von Flachdächern maßgebend.

Zusätzlich aufgenommen wird, dass die Dachdeckung nur in schwarzen, roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig ist.

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll die Anforderungen an zeitgemäßer Architektur Rechnung getragen werden.

6.8.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Plangebiet auf die angestrebte Nutzungsmischung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgelegt. Werbeanlagen sind hierbei nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss mit einer maximalen Größe von 5,0 m² zulässig. Um die Nachbarschaft der unmittelbar angrenzenden Wohnbauten, besonders in den Nachtstunden, nicht zu stören oder in ihrer Wohnqualität zu beeinträchtigen, werden Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht nicht zugelassen. Insbesondere sind blendende Beleuchtungen oder Werbeanlagen mit Ausrichtung zur Bundesstraße im Anbauverbotsbereich (Gebäudefassade +15m-Geländestreifen neben dem westlichen Fahrbahnrand) nicht gestattet.

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzung einher geht auch das Recht der Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als dem häufigem Wandel unterliegenden Elementen der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen- und Ortsbild auch negativ auswirken. Fremdwerbung, d.h. Werbung für Unternehmen und Produkte, die nicht gebietsbezogen sind, ist mit den Zielen der Stadtplanung nicht vereinbar. Daher sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

6.8.3 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird, dass die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne nur auf dem Dach zulässig ist.

6.8.4 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht, für Wohnungen mit 50 m² und mehr auf 2,0 Stellplätze. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Gemeinde Sinzheim nicht um einen Verdichtungsraum handelt. Zwar wird der öffentliche Personennahverkehr auch durch schienengebundenen ÖPNV gewährleistet; dennoch ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird. Hinzu kommt, dass im Straßenraum durch die geringen Querschnitte keine öffentlichen Parkplätze angelegt werden können.

7. Auswirkungen

Die hinterliegende Fläche des Grundstücks Flst.-Nr. 6478/4 wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu einer Baulücke. Durch eine Zufahrt über die private Fläche, kann dieser Teil auch zukünftig erschlossen werden.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan "Müllhofener Straße" wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes kann deshalb abgesehen werden.

Die im Zuge des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig und bedürfen somit keines naturschutzfachlichen Ausgleichs. Dennoch sind bei der Erstellung der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umwelt- und Artenschutzes zu prüfen und zu bewerten. Hierdurch sollen Umweltbeeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden. Die Belange des Artenschutzes werden in einer artenschutzrechtlichen Beurteilung dargelegt. Hierin wird überprüft, ob durch die Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

8.1 Grünordnung / Artenschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich des Oberrheinischen - Tieflandes im Naturraum Offenburger Rheinebene.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet.

Für das Plangebiet sieht der vorliegende Bebauungsplan "Müllhofener Straße" die Ausweisung eines Mischgebietes vor. Das Mischgebiet soll einen hohen Wohnwert aufweisen und gleichzeitig Raum für Gewerbe schaffen. Ferner ist eine Gemeinbedarfsfläche für „Bildung“ geplant.

Mit der Realisierung der Maßnahme erfolgt eine Überbauung von Offenlandflächen. Die vorhandenen Schutzgüter erfahren hierdurch eine Veränderung.

8.2 Beschreibung Bestand und Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.2.1 Schutzgut Mensch / Erholung

Das zur Ausweisung vorgesehene Mischgebiet und die Gemeinbedarfsfläche für „Bildung“ befinden sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Sinzheim.

Das Plangebiet wird heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich nach Süden bis zum „Taubenackergraben“ fort.

Nördlich des Plangebietes schließt die Ortslage von Sinzheim an. Im Westen verläuft die Müllhofener Straße, im Osten begrenzt die 'Bundesstraße 3' das Plangebiet.

Eine erholungsrelevante Nutzung im Plangebiet ist nicht gegeben.

Erholungsrelevante Einrichtungen sind jedoch im Umfeld des Plangebietes zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich um die Fremersberghalle und das Sportzentrum Phönix südwestlich des Plangebietes sowie um das Sportzentrum der Gemeinde Sinzheim südlich des "Taubenackergraben". Diese Einrichtungen werden durch die Planung nicht tangiert.

Das Plangebiet wird von der ‚Müllhofener Straße‘ durch die Planstraße A erschlossen.

Die Umsetzung der Maßnahme führt baubedingt zu Lärm- und Schadstoffbelastungen durch die Baufahrzeuge. Die Belastungen sind jedoch zeitlich begrenzt.

Die Auswirkungen sind unerheblich.

Auch anlagebedingt sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die Untergliederung des Plangebietes in zwei Teile - entlang der ‚Müllhofener Straße‘ wird ausschließlich Wohnbebauung errichtet, der östliche Teil bleibt dem Gewerbe vorbehalten - werden außerdem die Immissionsbelastungen hinsichtlich der Wohnbebauung reduziert und das Wohnen attraktiver.

8.2.2 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet befindet sich westlich der etwas höher liegenden 'Bundesstraße 3'. Es schließt im Norden und Westen an die vorhandene Bebauung von Sinzheim an. Der Planbereich selbst ist unbebaut und ebenflächig. Beim Plangebiet handelt es sich um einen durch die landwirtschaftliche Nutzung (vorwiegend Obstbaumwiesen) geprägten Landschaftsbereich.

Durch die geplante Neubebauung erfährt der Landschaftsbereich eine Veränderung.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind jedoch nicht gegeben. Das Ortsbild weist aufgrund der umgebenden Bebauung bzw. der vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen bereits starke Vorbelastungen auf, so dass der Eingriff als gering zu bezeichnen ist.

Mit der geplanten Bebauung, die sich zukünftig bis zum „Taubenackergraben“ erstrecken soll, ist außerdem eine Komplettierung des südlichen Ortsrandes vorgesehen.

Ferner kann der Eingriff durch entsprechende gestalterische Festsetzungen, wie Bepflanzung entlang der 'Bundesstraße 3', zusätzlich eine Minderung erfahren.

8.2.3 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha.

Das Plangebiet wird von Obstbaumwiesen bestimmt. Daneben befinden sich auch ein kleines Gartengrundstück sowie eine Fläche mit einer Baumgruppe (3 Trompetenbäume) innerhalb des Plangebietes. Die nördlichen Obstbaumwiesen weisen einen überwiegend jungen Obstbaumbestand (Apfel/Kirsche/Birne/Nuss) auf artenarmer Wiesenfläche auf. Lediglich im östlichen Bereich ist ein älterer Apfel- und Nussbaumbestand (Stammdurchmesser > 50 cm) vorhanden.

Es wurden keine Bruthöhen entdeckt. Die Ackerfläche im Süden des Plangebietes wird leicht tangiert.

Im Süden schließen Fettwiesen und weitere Obstbaumwiesen an. Sie bestimmen hier die innerörtliche Grünfläche.

Die Obstbaumwiesen im Plangebiet sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Dies gilt auch für die Gehölzgruppe. Eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung ist der Obstbaumwiese direkt westlich der 'Bundesstraße 3' zu zuordnen.

Die Gartenfläche im Norden des Plangebietes ist von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung ebenso wie die Grünflächen entlang der 'Müllhofener Straße'.



Abbildung 11: Karte Biotoptypen (Klink)

Legende

 **Abgrenzung Baugebiet**

Biotoptypen

-  **33.41 Fettwiese**
-  **33.61 Dauergrünland**
-  **37.10 Acker**
-  **45.20 Baumgruppe**
-  **45.40 Obstwiese**
-  **60.10 Bauwerkfläche**
-  **60.21 versiegelter Weg, Strasse**
-  **60.25 Grasweg**
-  **60.60 Garten**

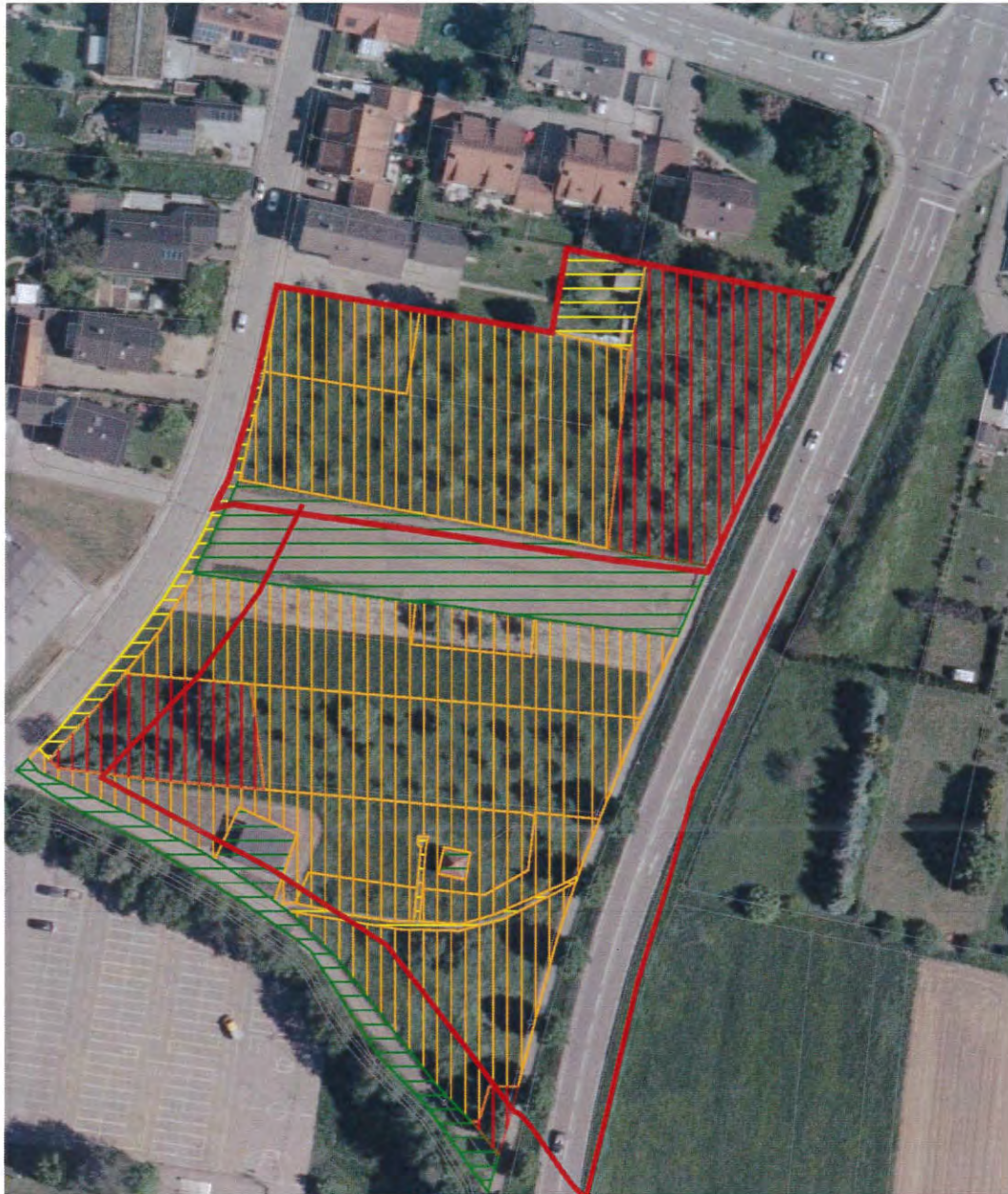




Abbildung 12: Bewertung Biotoptypen (Klink)


Legende

 Abgrenzung Baugebiet

 I (sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung)

 II (geringe naturschutzfachliche Bedeutung)

 III (mittlere naturschutzfachliche Bedeutung)

 IV (hohe naturschutzfachliche Bedeutung)

Neben der Überprüfung der Biotoptypen erfolgte auch eine Überprüfung der Tierarten. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung "Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Baugebiet - Müllhofener Straße", Büro Klink, Freiburg sind die Ergebnisse dargestellt. Diese können wie folgt zusammengefasst werden:

c) Fledermäuse, Säugetiere

Für 3 Fledermausarten (Fransenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Von der Zwergfledermaus sind aktuelle Vorkommen in Wohngebieten von Sinzheim (Eichenweg) bekannt. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um sporadische Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Unter Berücksichtigung der geringen Lebensraumstrukturen im Gebiet wurde für alle streng geschützten Fledermausarten eine sehr geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Alle genannten Fledermausarten könnten im Bereich der bestehenden Ortsbebauung (Feuerwehrrhaus, Kirchturm) Wohnstuben besitzen.

Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere sind im geplanten Baugebiet nicht zu erwarten. Ein Vorkommen des Hamsters und der Haselmaus ist aufgrund der aktuellen Lebensraumbedingungen im Gebiet und seiner aktuellen geografischen Verbreitung auszuschließen.

d) Avifauna (Bewertung Bestandsaufnahme 2015)

Die Struktur des Untersuchungsgebiets lässt eigentlich eine größere Artenvielfalt auch wertgebender Vogelarten erwarten. Mit den in 2015 erfassten sieben Brutrevieren ist das Gebiet nur mäßig artenreich. Die relativ geringe Artenzusammenstellung ist vermutlich auf den durch die stark befahrenen Straßen isolierten Standort zurückzuführen. Die Brutvorkommen der Vögel konzentrieren sich auf die Randbereiche: das Gehölz entlang des Bachs (südlicher Randbereich des UGs) sowie die Gehölze im nördlichen Bereich des UGs (an die Gärten und Wohnhäuser angrenzend). Hier brüten auch die beiden in BW schonungsbedürftigen Arten Feldsperling (*Passer montanus*) und Star (*Sturnus vulgaris*). Um eine Gefährdung der Arten zu vermeiden, sollte sowohl auf den Baugrundstücken als auch entlang der B3 Gehölzpflanzungen erfolgen (möglichst als CEF Maßnahme vor Umsetzung der Planung).

Generell ist strengstens darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotbestände zu vermeiden.

Von den 11 streng geschützten Vogelarten mit potentiell Vorkommen konnten der Mäusebussard und der Turmfalke als Nahrungsgast beobachtet werden. Auch der Rotmilan könnte gelegentlich als Nahrungsgast im Gebiet vorkommen (kein Nachweis).

Alle sonst genannten streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten haben im Bereich des geplanten Baugebiets auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ungünstige Brut- und Nahrungsbedingungen. Ein Vorkommen ist auch als Nahrungsgast sehr unwahrscheinlich. Sie werden also durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt.

e) Reptilien (Bewertung Bestandsaufnahme 2015)

Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) konnten im UG nicht nachgewiesen werden. Das Gebiet scheint für Zauneidechsen zu stark bewachsen zu sein, es fehlen offene und lockerbödigere Bereiche. Durch die starke Isolierung des Gebiets ist mit einer Vernetzung von Vorkommen in der Umgebung nicht zu rechnen.

f) Tagfalter, Libellen, Käfer

Für die streng und besonders geschützten Tagfalterarten, Libellen und Käfer mit potentiellm Vorkommen sind die aktuellen Lebensraumbildungen im Gebiet von geringerer Bedeutung.

g) Fazit

Bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, die durch die geplante Bebauung hervorgerufen werden, handelt es sich in erster Linie um:

- den weitest gehenden Verlust von Flächen
- die Beeinträchtigung von Biotopen durch Lärm- und Schadstoffemissionen

Während der Bauphase ist sowohl im Plangebiet als auch in den direkt an das Baugebiet angrenzenden Offenlandflächen mit Beeinträchtigungen durch Emissionen (Lärm) zu rechnen. Aufgrund der Vorbelastungen ist die ökologische Wertigkeit des Gebietes bereits beeinträchtigt.

Die Überbauung von Lebensräumen stellt den schwerwiegendsten Eingriff in das Biotoppotential dar. Durch die geplante Überbauung und Versiegelung von Flächen werden Lebensräume für Pflanzen beeinträchtigt bzw. gehen gänzlich verloren.

Es handelt sich hierbei vorwiegend um Obstwiesen von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Aber auch eine Obstwiese mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung wird durch die Maßnahme beansprucht. Mit der Bebauung der Flächen im Plangebiet geht auch eine Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der im Plangebiet vorhandenen Lebensräume für die Avifauna einher. Die vorhandenen Vogelarten können jedoch auf die in der Umgebung vorhandenen Offenlandflächen ausweichen, so dass der vorhandene Vogelbestand erhalten bleiben kann.

Ferner ist zur Berücksichtigung der Avifauna die Rodung der Gehölze im Plangebiet außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Des Weiteren sind sowohl auf den Baugrundstücken sowie entlang der B3 Gehölzpflanzungen vorgesehen. Hier sind heimische, standortgerechte Bäume anzupflanzen. Auf den Baugrundstücken sind vorzugsweise Obstbäume zu verwenden. Um eine Gefährdung der beiden im Plangebiet brütenden Vogelarten (Feldsperling und Star) zu vermeiden, sollte die Gehölzpflanzung entlang der ‚Bundesstraße 3‘ vor Umsetzung der Planung erfolgen (CEF-Maßnahme). Ferner sollten hier entsprechende Nisthilfen angebracht werden.

Durch die Verwendung UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zur Straßenbeleuchtung wird der Eingriff in die Fauna reduziert.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Vorbelastung durch bestehende Baugebiete und Straßen wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Attraktivität als Lebensraum festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt ist unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen für Feldsperling und Star nicht gegeben.

8.2.4 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich des Oberrheinischen - Tieflandes im Naturraum Offenburger Rheinebene.

Das Plangebiet ist unversiegelt.

Die Böden weisen eine Oberbodenstärke von 0,30 m bis 0,40 m auf. Anschließend stehen schwach tonige, feinsandige Schluffe von max. 5,00 m u. GOK an. Die Schluffe weisen in einer Tiefenlage von 2,50 m bis max. 4,00 m u. GOK organische Bestandteile auf. Der Boden ist als nicht versickerungsfähig einzustufen (Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Karlsruhe).

Die Bewertung des Bodens orientiert sich an seiner Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Erfüllung der Bodenfunktionen.

Als Bodenfunktionen werden bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.
- Standort für Filter und Puffer
Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und ggf. dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Gemäß der Bodenschätzkarte kann der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugewiesen werden.

Der natürlichen Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) im Plangebiet wird eine hohe bzw. im Süden eine mittlere Wertigkeit zugeordnet.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann als sehr hoch bezeichnet werden.

Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte mit hoch angegeben.

Begründung



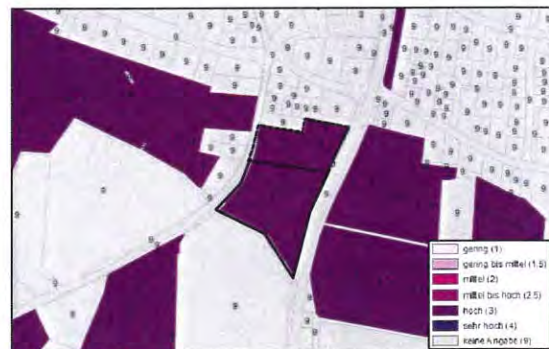
Natürliche Bodenfruchtbarkeit



Ausgleichskörper im Wasserkreislauf



Standort für natürliche Vegetation



Filter und Puffer

Abbildung 13: Bodenschätzkarte

Durch die geplante Bebauung ergeben sich für das Schutzgut Boden vor allem negative anlagebedingte Auswirkungen. In Bereichen mit Vollversiegelung erfolgt ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Der Boden steht hier nicht mehr als Speicher für Niederschlagswasser und als potentieller Standort für die natürliche Vegetation und für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades wird der Eingriff gemindert.

8.2.5 Schutzgut Wasserhaushalt

Die geplante Bebauung (Vollversiegelung) wirkt sich beeinträchtigend auf den Bodenwasserhaushalt aus. Das anfallende Niederschlagswasser wird nicht mehr direkt versickert.

Durch den Verzicht auf eine zu starke Verdichtung der Bebauung wird dieser Eingriff gemindert.

Niederschlagswasser von Baugrundstücken und Planstraße wird im Plangebiet versickert. Hierzu wird der Boden im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen durch Bodenaustausch versickerungsfähig ausgestaltet.

8.2.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich der Offenburger Rheinebene.

Hier liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 9° C. Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 950 mm.

Die geplante Bebauung wird anlagebedingt nur geringfügig zu Veränderungen des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchte führen.

Insgesamt betrachtet ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

8.3 Zusammenfassung

Die Gemeinde Sinzheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes "Müllhofener Straße".

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha.

Der Bebauungsplan wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird hierbei abgesehen.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und des Artenschutzes wurden die verschiedenen Schutzgüter beschrieben und eine artenschutzrechtliche Beurteilung durchgeführt.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Beurteilung ist eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der hierin genannten Arten, die zur Verletzung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) führt, unter Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen für Feldsperling und Star nicht gegeben.

Ferner sind verschiedene Maßnahmen zur Eingriffsminderung vorgesehen. Hierzu gehören u.a. die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sowie die Pflanzung von Bäumen entlang der B3.

Eine weitere Minderungsmaßnahme besteht auch in der Verwendung von versickerungsfähigen Bodenbefestigungsmaterialien im Bereich von Stellplätzen und deren Zufahrten.

Durch die vorgesehenen Minderungsmaßnahmen wird den Belangen des Umweltschutzes im Bebauungsplanverfahren Rechnung getragen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten.

9.2 Entschädigungen

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

10. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten. Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

Begründung

Straßenbau (Planstraße A)	etwa 100.000 € brutto
Kanalisation	etwa 80.000 € brutto
Wasserversorgung	etwa 25.000 € brutto
Gesamt	etwa 205.000 € brutto

11. Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan	etwa	1,48 ha	
Innere Erschließung ('Planstraße A')	etwa	0,05 ha	3,3%
Gemeinbedarfsfläche	etwa	0,36 ha	24,2%
Gewässerrandstreifen	etwa	0,07 ha	4,5%
Nettobauland	etwa	1,01 ha	68,1%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Wohneinheiten im MI 2	2 Bauplätze	2 WE
Wohneinheiten im MI 1	10 Bauplätze	30 WE
Gesamt	etwa	32 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,4 E/WE	etwa	77 E
----------------------	----------	-------------	-------------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	76 E/ha
Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)	etwa	52 E/ha

Sinzheim, den 09. NOVEMBER 2015



Erik Ernst
 Bürgermeister



Lauf, den 24.09.2015 Kr/Jä-la

ZINK
 INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
 Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser 