

Stand: 21.05.2015



**Gemeinde Sinzheim**  
**Landkreis Rastatt**

---

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Beerweg-Schafacker 7. 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

<b>TEIL A EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1. EINFÜHRUNG .....	3
1.1 Anlass der Änderung.....	3
1.2 Art des Bebauungsplanes .....	3
1.3 Verfahrensart.....	3
1.4 Aufstellungsverfahren.....	4
2. ZIELE UND ZWECKE.....	5
2.1 Erforderlichkeit der Änderung .....	5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	6
3.1 örtliche Gegebenheiten.....	6
3.2 Bebauung und Nutzung.....	7
3.3 Erschließung .....	7
3.4 Ver- und Entsorgung .....	7
3.5 Altlasten .....	7
3.6 Eigentumsverhältnisse .....	7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	7
4.1 Raumordnung .....	7
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	8
4.3 Schutzgebiete .....	8
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT.....</b>	<b>9</b>
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	9
5.1 Leitbild.....	9
5.2 Baulich-räumliches Konzept .....	9
5.3 Verkehrskonzept.....	9
5.4 Grünkonzept.....	9
6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT .....	9
6.1 Bezugspunkt .....	9
6.2 Dachaufbauten .....	9

## Teil A Einleitung

### 1. Einführung

#### 1.1 Anlass der Änderung

Die Gemeinde Sinzheim beabsichtigt eine Änderung des Bebauungsplans im Bereich des Grundstückes Flst.-Nr. 15343 vorzunehmen.

Grund hierfür ist die Bereitstellung eines Bauplatzes im hinteren Bereich des Flurstücks am ‚Lessingweg‘

#### 1.2 Art des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet wird die 7. Änderung des Bebauungsplans erlassen. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen 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 m<sup>2</sup>:  
Nettobauland 827 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl GRZ 0,4 = **330,8 m<sup>2</sup>**
3. Vorgesehen ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. 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 Vogelschutzgebietes 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.

Pflanzbindung und Pflanzgebote, sparsames Erschließungssystem, Freihalten weiterer Gebietsteile vor Bebauung).

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 22.10.2014 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur siebten Änderung des Bebauungsplans „Beerweg-Schafacker“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 22.10.2014 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 23.09.2014 wurde vom 08.12.2014 bis zum 26.01.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

## 2. Ziele und Zwecke

Ziel ist es die gewünschte Innenentwicklung zu fördern und vorhandene Baulücken im allgemeinen Wohngebiet zu schließen. Des Weiteren wird Wohnraum zur Verfügung gestellt und das bestehende Wohnumfeld gestärkt und komplettiert.

### 2.1 Erforderlichkeit der Änderung

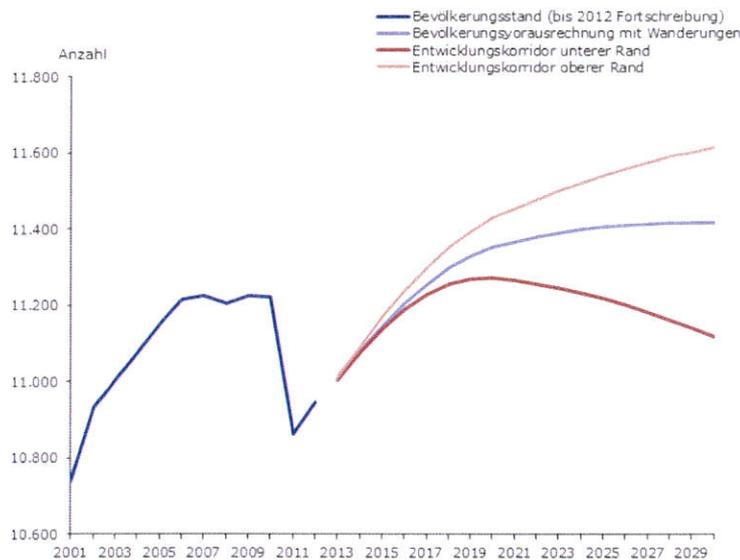
Aufgabe der Gemeinde ist die Bereitstellung von Bauland, um die Bevölkerung mit Wohn- und Geschäftsraum zu versorgen. Um diese Nachfrage zu decken, und den Entwicklungsdruck der angrenzenden Stadt Baden-Baden entgegenzusetzen, ist die Entwicklung der Gemeinde Sinzheim und ihren Ortsteilen zu sichern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

Um den mittelfristigen Bedarf an Baugrundstücken abdecken zu können und Einwohner im Ort zu halten sowie neue Einwohner zu generieren, ist deshalb die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Bevölkerungsstand 2001 bis 2012, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen)

#### Gemeinde Sinzheim



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

Abbildung 1 - Einwohnerentwicklung bis 2030



### 3.2 **Bebauung und Nutzung**

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt und ist frei von jeglicher Bebauung.

### 3.3 **Erschließung**

Über den ‚Lessingweg‘ und der ‚Vormberger Straße‘ ist das Grundstück bereits erschlossen.

### 3.4 **Ver- und Entsorgung**

Anlagen der Ver- und Entsorgung von Trinkwasser, Abwasser und sind bereits in den Erschließungsstraßen verlegt. Über diese Leitung wird das Grundstück angeschlossen und versorgt.

### 3.5 **Altlasten**

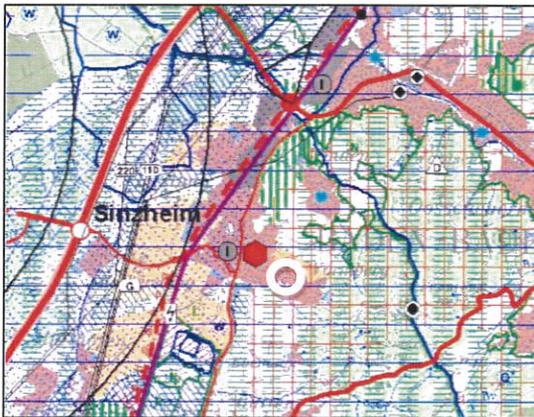
Im Änderungsbereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt

### 3.6 **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand.

## 4. **Übergeordnete Vorgaben**

### 4.1 **Raumordnung**



Der Planbereich befindet sich südwestlich der Ortsmitte des Siedlungsbereichs der Gemeinde Sinzheim.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der im Regionalplan festgelegten Flächen für „Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet“

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

Abbildung 4 - Auszug aus dem Regionalplan 2003 Mittlerer Oberrhein

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

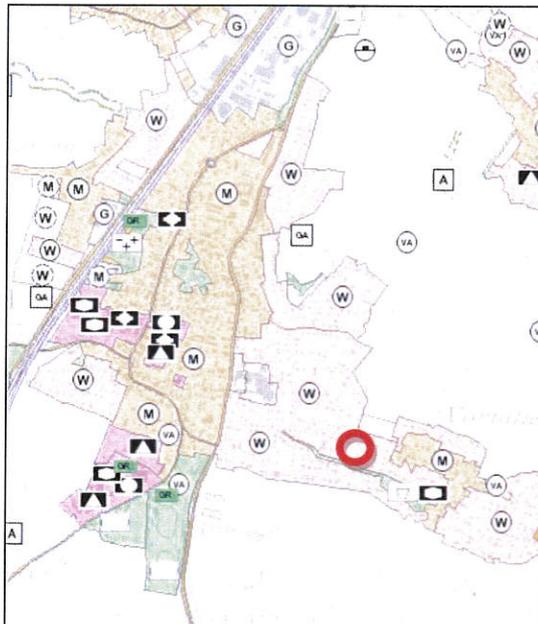


Abbildung 5 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der 7. Änderung des Bebauungsplans „Beerweg-Schafacker“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim zu beachten.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim.

## 4.3 Schutzgebiete

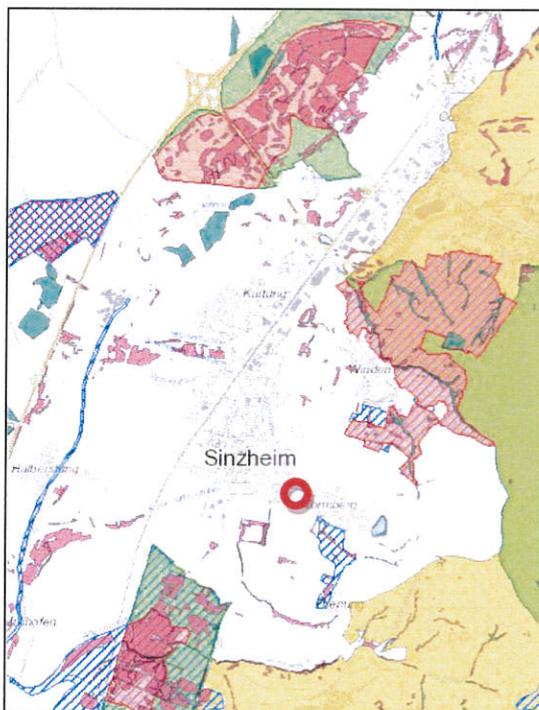


Abbildung 6 - Naturräume des Plangebiets, Stand: 2014

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.

Insgesamt ergeben sich durch die Bebauung keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Städtebauliches Konzept

#### 5.1 Leitbild

- Baulücke schließen
- Verdichten des Innenbereichs
- komplettieren des Wohngebiets

#### 5.2 Baulich-räumliches Konzept

Durch die umgebende etablierte Bebauung, wird auch auf dem Grundstück eine zweigeschossige Wohnbebauung errichtet.

#### 5.3 Verkehrskonzept

Die vorhandenen Erschließungsstraßen reichen in Ihrer Dimensionierung aus und müssen weder verändert und angepasst werden.

#### 5.4 Grünkonzept

Auf den privaten Grundstücken soll darauf geachtet werden, dass regionalfremde Pflanzen vermieden werden. Pflanzen aus dem nicht europäischen Raum sind generell unzulässig.

### 6. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

#### 6.1 Bezugspunkt

Damit sich die neue Bebauung in die bestehende Gebäudestruktur einpasst, wird ein unterer Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt wird durch die Oberkante Rohfußboden (FOK) bestimmt. Die Sockelhöhe wird in Gebäudemitte auf 70 cm festgesetzt, bezogen auf die Straßenoberkante (in Straßenmitte).

Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, durch eine Darstellung im zeichnerischen Teil gekennzeichnet.

#### 6.2 Dachaufbauten

Um die Dachaufbauten der modernen Architektursprache und den geänderten Wünschen der Bauherren an Wohnbauten zu entsprechen, wird die Summe der zulässigen Dachaufbauten von derzeit 5% auf 10% erhöht.

Sinzheim, 29. JUNI 2015



Erik Ernst  
Bürgermeister



Lauf, den 21.05.2015 Jä-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser